

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	73
Premessa.....	73
Lotto 1	81
Descrizione	82
Titolarità	82
Confini	83
Consistenza	83
Cronistoria Dati Catastali.....	83
Dati Catastali	84
Patti	84
Stato conservativo	84
Parti Comuni.....	85
Servitù, censo, livello, usi civici	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Stato di occupazione	85
Provenienze Ventennali	86
Formalità pregiudizievoli	86
Normativa urbanistica	87
Regolarità edilizia	94
Vincoli od oneri condominiali.....	97
Lotto 2	98
Descrizione	99
Titolarità	99
Confini	100
Consistenza	100
Cronistoria Dati Catastali.....	100
Dati Catastali.....	101
Patti	101
Stato conservativo.....	101
Parti Comuni.....	101
Servitù, censo, livello, usi civici	102
Caratteristiche costruttive prevalenti	102
Stato di occupazione	102
Provenienze Ventennali.....	103
Formalità pregiudizievoli.....	103
Normativa urbanistica.....	104



Regolarità edilizia.....	111
Vincoli od oneri condominiali.....	114
Lotto 3	115
Descrizione.....	116
Titolarità.....	116
Confini	117
Consistenza	117
Cronistoria Dati Catastali.....	118
Dati Catastali.....	118
Patti	118
Stato conservativo.....	119
Parti Comuni.....	119
Servitù, censo, livello, usi civici	119
Caratteristiche costruttive prevalenti	119
Stato di occupazione	120
Provenienze Ventennali.....	120
Formalità pregiudizievoli.....	120
Normativa urbanistica.....	121
Regolarità edilizia.....	127
Vincoli od oneri condominiali.....	129
Lotto 4	130
Descrizione.....	131
Titolarità.....	131
Confini	132
Consistenza	132
Cronistoria Dati Catastali.....	132
Dati Catastali.....	133
Patti	134
Stato conservativo.....	134
Parti Comuni.....	134
Servitù, censo, livello, usi civici	134
Caratteristiche costruttive prevalenti	134
Stato di occupazione	135
Provenienze Ventennali.....	135
Formalità pregiudizievoli.....	136
Normativa urbanistica.....	137
Regolarità edilizia.....	144
Vincoli od oneri condominiali.....	146



Lotto 5	147
Descrizione.....	148
Titolarità.....	148
Confini	149
Consistenza	149
Cronistoria Dati Catastali	149
Dati Catastali.....	150
Stato conservativo.....	151
Parti Comuni	151
Servitù, censo, livello, usi civici	151
Caratteristiche costruttive prevalenti	151
Stato di occupazione	152
Provenienze Ventennali.....	152
Formalità pregiudizievoli.....	153
Normativa urbanistica.....	154
Regolarità edilizia.....	160
Vincoli od oneri condominiali	163
Lotto 6	165
Descrizione.....	166
Titolarità.....	166
Confini	167
Consistenza	167
Cronistoria Dati Catastali	167
Dati Catastali.....	168
Stato conservativo.....	169
Parti Comuni	169
Servitù, censo, livello, usi civici	169
Caratteristiche costruttive prevalenti	169
Stato di occupazione	169
Provenienze Ventennali.....	170
Formalità pregiudizievoli.....	171
Normativa urbanistica.....	172
Regolarità edilizia.....	178
Vincoli od oneri condominiali	181
Lotto 7	183
Descrizione.....	184
Titolarità.....	184
Confini	185



Consistenza	185
Cronistoria Dati Catastali	185
Dati Catastali	186
Stato conservativo	186
Parti Comuni	186
Servitù, censo, livello, usi civici	186
Caratteristiche costruttive prevalenti	187
Stato di occupazione	187
Provenienze Ventennali	187
Formalità pregiudizievoli	188
Normativa urbanistica	189
Regolarità edilizia	196
Vincoli od oneri condominiali	199
Lotto 8	200
Descrizione	201
Titolarità	201
Confini	202
Consistenza	202
Cronistoria Dati Catastali	202
Dati Catastali	203
Stato conservativo	203
Parti Comuni	203
Servitù, censo, livello, usi civici	204
Caratteristiche costruttive prevalenti	204
Stato di occupazione	204
Provenienze Ventennali	204
Formalità pregiudizievoli	205
Normativa urbanistica	206
Regolarità edilizia	213
Vincoli od oneri condominiali	216
Lotto 9	217
Descrizione	218
Titolarità	218
Confini	219
Consistenza	219
Cronistoria Dati Catastali	219
Dati Catastali	220
Stato conservativo	220



Parti Comuni.....	220
Servitù, censo, livello, usi civici	221
Caratteristiche costruttive prevalenti	221
Stato di occupazione	221
Provenienze Ventennali.....	221
Formalità pregiudizievoli.....	222
Normativa urbanistica.....	224
Regolarità edilizia.....	230
Vincoli od oneri condominiali	233
Lotto 10.....	234
Descrizione.....	235
Titolarità.....	235
Confini	236
Consistenza	236
Cronistoria Dati Catastali	236
Dati Catastali.....	237
Stato conservativo.....	237
Parti Comuni.....	237
Servitù, censo, livello, usi civici	238
Caratteristiche costruttive prevalenti	238
Stato di occupazione	238
Provenienze Ventennali.....	238
Formalità pregiudizievoli.....	239
Normativa urbanistica.....	241
Regolarità edilizia.....	247
Vincoli od oneri condominiali	250
Lotto 11.....	251
Descrizione.....	252
Titolarità.....	252
Confini	252
Consistenza	253
Cronistoria Dati Catastali	253
Dati Catastali.....	253
Stato conservativo.....	254
Parti Comuni.....	254
Servitù, censo, livello, usi civici	254
Caratteristiche costruttive prevalenti	254
Stato di occupazione	255



Provenienze Ventennali.....	255
Formalità pregiudizievoli.....	256
Normativa urbanistica.....	257
Regolarità edilizia.....	264
Vincoli od oneri condominiali	266
Lotto 12.....	267
Descrizione.....	268
Titolarità.....	268
Confini	268
Consistenza	269
Cronistoria Dati Catastali	269
Dati Catastali.....	269
Stato conservativo.....	270
Parti Comuni.....	270
Servitù, censo, livello, usi civici	270
Caratteristiche costruttive prevalenti	270
Stato di occupazione	270
Provenienze Ventennali.....	271
Formalità pregiudizievoli.....	272
Normativa urbanistica.....	273
Regolarità edilizia.....	280
Vincoli od oneri condominiali	282
Lotto 13.....	283
Descrizione.....	284
Titolarità.....	284
Confini	284
Consistenza	285
Cronistoria Dati Catastali	285
Dati Catastali.....	285
Stato conservativo.....	286
Parti Comuni.....	286
Servitù, censo, livello, usi civici	286
Caratteristiche costruttive prevalenti	286
Stato di occupazione	286
Provenienze Ventennali.....	287
Formalità pregiudizievoli.....	288
Normativa urbanistica.....	289
Regolarità edilizia.....	296



Vincoli od oneri condominiali	298
Lotto 14.....	299
Descrizione.....	300
Titolarità.....	300
Confini	301
Consistenza	301
Cronistoria Dati Catastali	301
Dati Catastali.....	302
Stato conservativo.....	302
Parti Comuni	303
Servitù, censo, livello, usi civici	303
Caratteristiche costruttive prevalenti	303
Stato di occupazione	303
Provenienze Ventennali.....	304
Formalità pregiudizievoli.....	305
Normativa urbanistica.....	306
Regolarità edilizia.....	313
Vincoli od oneri condominiali	314
Lotto 15.....	316
Descrizione.....	317
Titolarità.....	317
Confini	318
Consistenza	318
Cronistoria Dati Catastali	318
Dati Catastali.....	319
Stato conservativo.....	319
Parti Comuni	320
Servitù, censo, livello, usi civici	320
Caratteristiche costruttive prevalenti	320
Stato di occupazione	320
Provenienze Ventennali.....	321
Formalità pregiudizievoli.....	322
Normativa urbanistica.....	323
Regolarità edilizia.....	330
Vincoli od oneri condominiali	332
Lotto 16.....	333
Descrizione.....	334
Titolarità.....	334



Confini	335
Consistenza	335
Cronistoria Dati Catastali	335
Dati Catastali	336
Stato conservativo	336
Parti Comuni	336
Servitù, censo, livello, usi civici	337
Caratteristiche costruttive prevalenti	337
Stato di occupazione	337
Provenienze Ventennali	337
Formalità pregiudizievoli	338
Normativa urbanistica	340
Regolarità edilizia	346
Vincoli od oneri condominiali	348
Lotto 17	349
Descrizione	350
Titolarità	350
Confini	351
Consistenza	351
Cronistoria Dati Catastali	351
Dati Catastali	352
Stato conservativo	352
Parti Comuni	353
Servitù, censo, livello, usi civici	353
Caratteristiche costruttive prevalenti	353
Stato di occupazione	353
Provenienze Ventennali	354
Formalità pregiudizievoli	355
Normativa urbanistica	356
Regolarità edilizia	362
Vincoli od oneri condominiali	364
Lotto 18	365
Descrizione	366
Titolarità	366
Confini	366
Consistenza	366
Cronistoria Dati Catastali	367
Dati Catastali	367



Stato conservativo.....	367
Parti Comuni.....	368
Servitù, censo, livello, usi civici	368
Caratteristiche costruttive prevalenti	368
Stato di occupazione	368
Provenienze Ventennali.....	369
Formalità pregiudizievoli.....	370
Normativa urbanistica.....	371
Regolarità edilizia.....	377
Vincoli od oneri condominiali	380
Lotto 19.....	381
Descrizione.....	382
Titolarità.....	382
Confini	382
Consistenza	383
Cronistoria Dati Catastali	383
Dati Catastali.....	383
Stato conservativo.....	384
Parti Comuni.....	384
Servitù, censo, livello, usi civici	384
Caratteristiche costruttive prevalenti	384
Stato di occupazione	384
Provenienze Ventennali.....	385
Formalità pregiudizievoli.....	386
Normativa urbanistica.....	387
Regolarità edilizia.....	394
Vincoli od oneri condominiali	396
Lotto 20.....	397
Descrizione.....	398
Titolarità.....	398
Confini	398
Consistenza	399
Cronistoria Dati Catastali	399
Dati Catastali.....	399
Stato conservativo.....	400
Parti Comuni.....	400
Servitù, censo, livello, usi civici	400
Caratteristiche costruttive prevalenti	400



Stato di occupazione	400
Provenienze Ventennali.....	401
Formalità pregiudizievoli.....	402
Normativa urbanistica.....	403
Regolarità edilizia.....	410
Vincoli od oneri condominiali	412
Lotto 21.....	413
Descrizione.....	414
Titolarità.....	414
Confini	415
Consistenza	415
Cronistoria Dati Catastali	415
Dati Catastali.....	416
Stato conservativo.....	416
Parti Comuni	417
Servitù, censo, livello, usi civici	417
Caratteristiche costruttive prevalenti	417
Stato di occupazione	418
Provenienze Ventennali.....	418
Formalità pregiudizievoli.....	419
Normativa urbanistica.....	420
Regolarità edilizia.....	427
Vincoli od oneri condominiali	429
Lotto 22.....	430
Descrizione.....	431
Titolarità.....	431
Confini	432
Consistenza	432
Cronistoria Dati Catastali	432
Dati Catastali.....	433
Stato conservativo.....	433
Parti Comuni	433
Servitù, censo, livello, usi civici	434
Caratteristiche costruttive prevalenti	434
Stato di occupazione	434
Provenienze Ventennali.....	435
Formalità pregiudizievoli.....	436
Normativa urbanistica.....	437



Regolarità edilizia.....	443
Vincoli od oneri condominiali.....	445
Lotto 23.....	447
Descrizione.....	448
Titolarità.....	448
Confini	449
Consistenza	449
Cronistoria Dati Catastali	449
Dati Catastali.....	450
Stato conservativo.....	450
Parti Comuni.....	450
Servitù, censo, livello, usi civici	450
Caratteristiche costruttive prevalenti	450
Stato di occupazione	451
Provenienze Ventennali.....	451
Formalità pregiudizievoli.....	452
Normativa urbanistica.....	454
Regolarità edilizia.....	460
Vincoli od oneri condominiali.....	462
Lotto 24.....	463
Descrizione.....	464
Titolarità.....	464
Confini	464
Consistenza	465
Cronistoria Dati Catastali	465
Dati Catastali.....	465
Stato conservativo.....	466
Parti Comuni.....	466
Servitù, censo, livello, usi civici	466
Caratteristiche costruttive prevalenti	466
Stato di occupazione	467
Provenienze Ventennali.....	467
Formalità pregiudizievoli.....	467
Normativa urbanistica.....	468
Regolarità edilizia.....	474
Vincoli od oneri condominiali.....	476
Lotto 25.....	477
Descrizione.....	478



Titolarità.....	478
Confini	479
Consistenza	479
Cronistoria Dati Catastali	479
Dati Catastali.....	479
Stato conservativo.....	480
Parti Comuni.....	480
Servitù, censo, livello, usi civici	480
Caratteristiche costruttive prevalenti	480
Stato di occupazione	480
Provenienze Ventennali.....	481
Formalità pregiudizievoli.....	482
Normativa urbanistica.....	483
Regolarità edilizia.....	490
Vincoli od oneri condominiali	492
Lotto 26.....	493
Descrizione.....	494
Titolarità.....	494
Confini	494
Consistenza	495
Cronistoria Dati Catastali	495
Dati Catastali.....	495
Stato conservativo.....	495
Parti Comuni.....	496
Servitù, censo, livello, usi civici	496
Caratteristiche costruttive prevalenti	496
Stato di occupazione	496
Provenienze Ventennali.....	497
Formalità pregiudizievoli.....	498
Normativa urbanistica.....	499
Regolarità edilizia.....	506
Vincoli od oneri condominiali	508
Lotto 27.....	509
Descrizione.....	510
Titolarità.....	510
Confini	510
Consistenza	511
Cronistoria Dati Catastali	511



Dati Catastali.....	511
Stato conservativo.....	511
Parti Comuni.....	512
Servitù, censo, livello, usi civici	512
Caratteristiche costruttive prevalenti	512
Stato di occupazione	512
Provenienze Ventennali.....	513
Formalità pregiudizievoli.....	514
Normativa urbanistica.....	515
Regolarità edilizia.....	521
Vincoli od oneri condominiali	524
Lotto 28.....	525
Descrizione.....	526
Titolarità.....	526
Confini	526
Consistenza	527
Cronistoria Dati Catastali	527
Dati Catastali.....	527
Stato conservativo.....	527
Parti Comuni.....	528
Servitù, censo, livello, usi civici	528
Caratteristiche costruttive prevalenti	528
Stato di occupazione	528
Provenienze Ventennali.....	529
Formalità pregiudizievoli.....	530
Normativa urbanistica.....	531
Regolarità edilizia.....	538
Vincoli od oneri condominiali	540
Lotto 29.....	541
Descrizione.....	542
Titolarità.....	542
Confini	542
Consistenza	542
Cronistoria Dati Catastali	543
Dati Catastali.....	543
Stato conservativo.....	543
Parti Comuni.....	544
Servitù, censo, livello, usi civici	544



Caratteristiche costruttive prevalenti	544
Stato di occupazione	544
Provenienze Ventennali.....	545
Formalità pregiudizievoli.....	546
Normativa urbanistica.....	547
Regolarità edilizia.....	553
Vincoli od oneri condominiali	556
Lotto 30.....	557
Descrizione.....	558
Titolarità.....	558
Confini	558
Consistenza	559
Cronistoria Dati Catastali	559
Dati Catastali.....	559
Stato conservativo.....	559
Parti Comuni	560
Servitù, censo, livello, usi civici	560
Caratteristiche costruttive prevalenti	560
Stato di occupazione	560
Provenienze Ventennali.....	561
Formalità pregiudizievoli.....	562
Normativa urbanistica.....	563
Regolarità edilizia.....	570
Vincoli od oneri condominiali	572
Lotto 31.....	573
Descrizione.....	574
Titolarità.....	574
Confini	574
Consistenza	574
Cronistoria Dati Catastali	575
Dati Catastali.....	575
Stato conservativo.....	575
Parti Comuni	576
Servitù, censo, livello, usi civici	576
Caratteristiche costruttive prevalenti	576
Stato di occupazione	576
Provenienze Ventennali.....	577
Formalità pregiudizievoli.....	578



Normativa urbanistica.....	579
Regolarità edilizia.....	585
Vincoli od oneri condominiali.....	588
Lotto 32.....	589
Descrizione.....	590
Titolarità.....	590
Confini	590
Consistenza	590
Cronistoria Dati Catastali.....	591
Dati Catastali.....	591
Stato conservativo.....	591
Parti Comuni.....	592
Servitù, censo, livello, usi civici	592
Caratteristiche costruttive prevalenti	592
Stato di occupazione	592
Provenienze Ventennali.....	593
Formalità pregiudizievoli.....	594
Normativa urbanistica.....	595
Regolarità edilizia.....	601
Vincoli od oneri condominiali.....	604
Lotto 33.....	605
Descrizione.....	606
Titolarità.....	606
Confini	606
Consistenza	607
Cronistoria Dati Catastali.....	607
Dati Catastali.....	607
Stato conservativo.....	607
Parti Comuni.....	608
Servitù, censo, livello, usi civici	608
Caratteristiche costruttive prevalenti	608
Stato di occupazione	608
Provenienze Ventennali.....	609
Formalità pregiudizievoli.....	610
Normativa urbanistica.....	611
Regolarità edilizia.....	618
Vincoli od oneri condominiali.....	620
Lotto 34.....	621



Descrizione.....	622
Titolarità.....	622
Confini	622
Consistenza	622
Cronistoria Dati Catastali	623
Dati Catastali.....	623
Stato conservativo.....	623
Parti Comuni.....	623
Servitù, censo, livello, usi civici	624
Caratteristiche costruttive prevalenti	624
Stato di occupazione	624
Provenienze Ventennali.....	625
Formalità pregiudizievoli.....	626
Normativa urbanistica.....	627
Regolarità edilizia.....	633
Vincoli od oneri condominiali	636
Lotto 35.....	637
Descrizione.....	638
Titolarità.....	638
Confini	638
Consistenza	639
Cronistoria Dati Catastali	639
Dati Catastali.....	640
Stato conservativo.....	640
Parti Comuni.....	640
Servitù, censo, livello, usi civici	640
Caratteristiche costruttive prevalenti	640
Stato di occupazione	641
Provenienze Ventennali.....	642
Formalità pregiudizievoli.....	642
Normativa urbanistica.....	644
Regolarità edilizia.....	650
Vincoli od oneri condominiali	652
Lotto 36.....	653
Descrizione.....	654
Titolarità.....	654
Confini	654
Consistenza	655



Cronistoria Dati Catastali	655
Dati Catastali.....	656
Stato conservativo.....	656
Parti Comuni.....	656
Servitù, censo, livello, usi civici	656
Caratteristiche costruttive prevalenti	657
Stato di occupazione	657
Provenienze Ventennali.....	657
Formalità pregiudizievoli.....	658
Normativa urbanistica.....	659
Regolarità edilizia.....	666
Vincoli od oneri condominiali	668
Lotto 37	669
Descrizione.....	670
Titolarità.....	670
Confini	671
Consistenza	671
Cronistoria Dati Catastali	671
Dati Catastali.....	671
Stato conservativo.....	672
Parti Comuni.....	672
Servitù, censo, livello, usi civici	672
Caratteristiche costruttive prevalenti	672
Stato di occupazione	673
Provenienze Ventennali.....	673
Formalità pregiudizievoli.....	674
Normativa urbanistica.....	675
Regolarità edilizia.....	682
Vincoli od oneri condominiali	684
Lotto 38.....	685
Descrizione.....	686
Titolarità.....	686
Confini	687
Consistenza	687
Cronistoria Dati Catastali	687
Dati Catastali.....	688
Stato conservativo.....	688
Parti Comuni.....	688



Servitù, censo, livello, usi civici	688
Caratteristiche costruttive prevalenti	688
Stato di occupazione	689
Provenienze Ventennali.....	690
Formalità pregiudizievoli.....	690
Normativa urbanistica.....	692
Regolarità edilizia.....	698
Vincoli od oneri condominiali	700
Lotto 39.....	701
Descrizione.....	702
Titolarità.....	702
Confini	702
Consistenza	703
Cronistoria Dati Catastali.....	703
Dati Catastali.....	703
Stato conservativo.....	704
Parti Comuni.....	704
Servitù, censo, livello, usi civici	704
Caratteristiche costruttive prevalenti	704
Stato di occupazione	705
Provenienze Ventennali.....	706
Formalità pregiudizievoli.....	706
Normativa urbanistica.....	707
Regolarità edilizia.....	714
Vincoli od oneri condominiali	717
Lotto 40.....	718
Descrizione.....	719
Titolarità.....	719
Confini	719
Consistenza	720
Cronistoria Dati Catastali.....	720
Dati Catastali.....	720
Stato conservativo.....	721
Parti Comuni.....	721
Servitù, censo, livello, usi civici	721
Caratteristiche costruttive prevalenti	721
Stato di occupazione	722
Provenienze Ventennali.....	722



Formalità pregiudizievoli.....	723
Normativa urbanistica.....	724
Regolarità edilizia.....	731
Vincoli od oneri condominiali.....	733
Lotto 41.....	734
Descrizione.....	735
Titolarità.....	735
Confini	735
Consistenza	736
Cronistoria Dati Catastali.....	736
Dati Catastali.....	737
Stato conservativo.....	737
Parti Comuni.....	737
Servitù, censo, livello, usi civici	737
Caratteristiche costruttive prevalenti	738
Stato di occupazione	738
Provenienze Ventennali.....	739
Formalità pregiudizievoli.....	740
Normativa urbanistica.....	741
Regolarità edilizia.....	747
Vincoli od oneri condominiali.....	750
Lotto 42.....	751
Descrizione.....	752
Titolarità.....	752
Confini	752
Consistenza	753
Cronistoria Dati Catastali.....	753
Dati Catastali.....	754
Stato conservativo.....	754
Parti Comuni.....	754
Servitù, censo, livello, usi civici	755
Caratteristiche costruttive prevalenti	755
Stato di occupazione	755
Provenienze Ventennali.....	756
Formalità pregiudizievoli.....	757
Normativa urbanistica.....	758
Regolarità edilizia.....	764
Vincoli od oneri condominiali.....	767



Lotto 43.....	769
Descrizione.....	770
Titolarità.....	770
Confini	770
Consistenza	771
Cronistoria Dati Catastali	771
Dati Catastali.....	771
Stato conservativo.....	772
Parti Comuni	772
Servitù, censo, livello, usi civici	773
Caratteristiche costruttive prevalenti	773
Stato di occupazione	773
Provenienze Ventennali.....	774
Formalità pregiudizievoli.....	775
Normativa urbanistica.....	776
Regolarità edilizia.....	782
Vincoli od oneri condominiali	785
Lotto 44.....	786
Descrizione.....	787
Titolarità.....	787
Confini	788
Consistenza	788
Cronistoria Dati Catastali	788
Dati Catastali.....	788
Stato conservativo.....	789
Parti Comuni	789
Servitù, censo, livello, usi civici	789
Caratteristiche costruttive prevalenti	789
Stato di occupazione	790
Provenienze Ventennali.....	790
Formalità pregiudizievoli.....	791
Normativa urbanistica.....	792
Regolarità edilizia.....	799
Vincoli od oneri condominiali	801
Lotto 45.....	802
Descrizione.....	803
Titolarità.....	803
Confini	804



Consistenza	804
Cronistoria Dati Catastali	804
Dati Catastali	804
Stato conservativo	805
Parti Comuni	805
Servitù, censo, livello, usi civici	805
Caratteristiche costruttive prevalenti	805
Stato di occupazione	806
Provenienze Ventennali	806
Formalità pregiudizievoli	807
Normativa urbanistica	808
Regolarità edilizia	815
Vincoli od oneri condominiali	816
Lotto 46	818
Descrizione	819
Titolarità	820
Confini	820
Consistenza	821
Cronistoria Dati Catastali	821
Dati Catastali	822
Stato conservativo	822
Parti Comuni	822
Servitù, censo, livello, usi civici	823
Caratteristiche costruttive prevalenti	823
Stato di occupazione	823
Provenienze Ventennali	823
Formalità pregiudizievoli	824
Normativa urbanistica	825
Regolarità edilizia	831
Vincoli od oneri condominiali	834
Lotto 47	835
Descrizione	836
Titolarità	837
Confini	837
Consistenza	838
Cronistoria Dati Catastali	838
Dati Catastali	839
Stato conservativo	839



Parti Comuni.....	839
Servitù, censo, livello, usi civici	840
Caratteristiche costruttive prevalenti	840
Stato di occupazione	840
Provenienze Ventennali.....	840
Formalità pregiudizievoli.....	841
Normativa urbanistica.....	842
Regolarità edilizia.....	848
Vincoli od oneri condominiali	851
Lotto 48.....	852
Descrizione.....	853
Titolarità.....	854
Confini	854
Consistenza	855
Cronistoria Dati Catastali	855
Dati Catastali.....	856
Stato conservativo.....	856
Parti Comuni.....	856
Servitù, censo, livello, usi civici	857
Caratteristiche costruttive prevalenti	857
Stato di occupazione	857
Provenienze Ventennali.....	857
Formalità pregiudizievoli.....	858
Normativa urbanistica.....	859
Regolarità edilizia.....	865
Vincoli od oneri condominiali	868
Lotto 49.....	869
Descrizione.....	870
Titolarità.....	871
Confini	871
Consistenza	872
Cronistoria Dati Catastali	872
Dati Catastali.....	873
Stato conservativo.....	873
Parti Comuni.....	873
Servitù, censo, livello, usi civici	874
Caratteristiche costruttive prevalenti	874
Stato di occupazione	874



Provenienze Ventennali.....	874
Formalità pregiudizievoli.....	875
Normativa urbanistica.....	876
Regolarità edilizia.....	882
Vincoli od oneri condominiali	885
Lotto 50.....	886
Descrizione.....	887
Titolarità.....	888
Confini	888
Consistenza	889
Cronistoria Dati Catastali	889
Dati Catastali.....	890
Stato conservativo.....	890
Parti Comuni.....	890
Servitù, censo, livello, usi civici	891
Caratteristiche costruttive prevalenti	891
Stato di occupazione	891
Provenienze Ventennali.....	891
Formalità pregiudizievoli.....	892
Normativa urbanistica.....	893
Regolarità edilizia.....	899
Vincoli od oneri condominiali	902
Lotto 51.....	903
Descrizione.....	904
Titolarità.....	905
Confini	905
Consistenza	906
Cronistoria Dati Catastali	906
Dati Catastali.....	907
Stato conservativo.....	907
Parti Comuni.....	907
Servitù, censo, livello, usi civici	908
Caratteristiche costruttive prevalenti	908
Stato di occupazione	908
Provenienze Ventennali.....	908
Formalità pregiudizievoli.....	909
Normativa urbanistica.....	910
Regolarità edilizia.....	916



Vincoli od oneri condominiali	919
Lotto 52.....	920
Descrizione.....	921
Titolarità.....	922
Confini	922
Consistenza	923
Cronistoria Dati Catastali	923
Dati Catastali.....	924
Stato conservativo.....	924
Parti Comuni	924
Servitù, censo, livello, usi civici	925
Caratteristiche costruttive prevalenti	925
Stato di occupazione	925
Provenienze Ventennali.....	925
Formalità pregiudizievoli.....	926
Normativa urbanistica.....	927
Regolarità edilizia.....	933
Vincoli od oneri condominiali	936
Lotto 53.....	937
Descrizione.....	938
Titolarità.....	939
Confini	939
Consistenza	940
Cronistoria Dati Catastali	940
Dati Catastali.....	941
Stato conservativo.....	941
Parti Comuni	941
Servitù, censo, livello, usi civici	942
Caratteristiche costruttive prevalenti	942
Stato di occupazione	942
Provenienze Ventennali.....	942
Formalità pregiudizievoli.....	943
Normativa urbanistica.....	944
Regolarità edilizia.....	950
Vincoli od oneri condominiali	953
Lotto 54.....	954
Descrizione.....	955
Titolarità.....	956



Confini	956
Consistenza	957
Cronistoria Dati Catastali	957
Dati Catastali	958
Stato conservativo	958
Parti Comuni	958
Servitù, censo, livello, usi civici	959
Caratteristiche costruttive prevalenti	959
Stato di occupazione	959
Provenienze Ventennali	959
Formalità pregiudizievoli	960
Normativa urbanistica	961
Regolarità edilizia	967
Vincoli od oneri condominiali	970
Lotto 55	971
Descrizione	972
Titolarità	973
Confini	973
Consistenza	974
Cronistoria Dati Catastali	974
Dati Catastali	975
Stato conservativo	975
Parti Comuni	975
Servitù, censo, livello, usi civici	976
Caratteristiche costruttive prevalenti	976
Stato di occupazione	976
Provenienze Ventennali	976
Formalità pregiudizievoli	977
Normativa urbanistica	978
Regolarità edilizia	984
Vincoli od oneri condominiali	987
Lotto 56	988
Descrizione	989
Titolarità	990
Confini	990
Consistenza	991
Cronistoria Dati Catastali	991
Dati Catastali	992



Stato conservativo.....	992
Parti Comuni.....	992
Servitù, censo, livello, usi civici	993
Caratteristiche costruttive prevalenti	993
Stato di occupazione	993
Provenienze Ventennali.....	993
Formalità pregiudizievoli.....	994
Normativa urbanistica.....	995
Regolarità edilizia	1001
Vincoli od oneri condominiali	1004
Lotto 57	1005
Descrizione	1006
Titolarità	1007
Confini.....	1007
Consistenza.....	1008
Cronistoria Dati Catastali	1008
Dati Catastali	1009
Stato conservativo	1009
Parti Comuni	1009
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1010
Caratteristiche costruttive prevalenti	1010
Stato di occupazione.....	1010
Provenienze Ventennali	1010
Formalità pregiudizievoli.....	1011
Normativa urbanistica.....	1012
Regolarità edilizia	1018
Vincoli od oneri condominiali	1021
Lotto 58.....	1022
Descrizione	1023
Titolarità	1024
Confini.....	1024
Consistenza.....	1025
Cronistoria Dati Catastali	1025
Dati Catastali	1026
Stato conservativo	1026
Parti Comuni	1026
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1026
Caratteristiche costruttive prevalenti	1027



Stato di occupazione.....	1027
Provenienze Ventennali.....	1027
Formalità pregiudizievoli.....	1028
Normativa urbanistica.....	1029
Regolarità edilizia.....	1035
Vincoli od oneri condominiali	1038
Lotto 59.....	1039
Descrizione	1040
Titolarità	1041
Confini.....	1041
Consistenza.....	1042
Cronistoria Dati Catastali	1042
Dati Catastali.....	1043
Stato conservativo	1043
Parti Comuni	1043
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1044
Caratteristiche costruttive prevalenti	1044
Stato di occupazione.....	1044
Provenienze Ventennali.....	1044
Formalità pregiudizievoli.....	1045
Normativa urbanistica.....	1046
Regolarità edilizia.....	1052
Vincoli od oneri condominiali	1055
Lotto 60.....	1056
Descrizione	1057
Titolarità.....	1058
Confini.....	1058
Consistenza.....	1059
Cronistoria Dati Catastali	1059
Dati Catastali.....	1060
Stato conservativo	1060
Parti Comuni	1060
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1061
Caratteristiche costruttive prevalenti	1061
Stato di occupazione.....	1061
Provenienze Ventennali.....	1061
Formalità pregiudizievoli.....	1062
Normativa urbanistica.....	1063



Regolarità edilizia	1069
Vincoli od oneri condominiali	1072
Lotto 61	1073
Descrizione	1074
Titolarità	1075
Confini.....	1075
Consistenza.....	1076
Cronistoria Dati Catastali	1076
Dati Catastali	1077
Stato conservativo	1077
Parti Comuni	1077
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1078
Caratteristiche costruttive prevalenti	1078
Stato di occupazione.....	1078
Provenienze Ventennali.....	1078
Formalità pregiudizievoli.....	1079
Normativa urbanistica.....	1080
Regolarità edilizia	1086
Vincoli od oneri condominiali	1089
Lotto 62	1090
Descrizione	1091
Titolarità	1092
Confini.....	1092
Consistenza.....	1093
Cronistoria Dati Catastali	1093
Dati Catastali	1094
Stato conservativo	1094
Parti Comuni	1094
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1095
Caratteristiche costruttive prevalenti	1095
Stato di occupazione.....	1095
Provenienze Ventennali.....	1095
Formalità pregiudizievoli.....	1096
Normativa urbanistica.....	1097
Regolarità edilizia	1103
Vincoli od oneri condominiali	1106
Lotto 63	1107
Descrizione	1108



Titolarità.....	1109
Confini.....	1109
Consistenza.....	1110
Cronistoria Dati Catastali	1110
Dati Catastali.....	1111
Stato conservativo	1111
Parti Comuni	1111
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1112
Caratteristiche costruttive prevalenti	1112
Stato di occupazione.....	1112
Provenienze Ventennali.....	1112
Formalità pregiudizievoli.....	1113
Normativa urbanistica.....	1114
Regolarità edilizia.....	1120
Vincoli od oneri condominiali	1123
Lotto 64.....	1124
Descrizione	1125
Titolarità.....	1126
Confini.....	1126
Consistenza.....	1127
Cronistoria Dati Catastali	1127
Dati Catastali.....	1128
Stato conservativo	1128
Parti Comuni	1128
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1128
Caratteristiche costruttive prevalenti	1129
Stato di occupazione.....	1129
Provenienze Ventennali.....	1129
Formalità pregiudizievoli.....	1130
Normativa urbanistica.....	1131
Regolarità edilizia.....	1137
Vincoli od oneri condominiali	1140
Lotto 65.....	1141
Descrizione	1142
Titolarità.....	1143
Confini.....	1143
Consistenza.....	1144
Cronistoria Dati Catastali	1144



Dati Catastali	1145
Stato conservativo	1145
Parti Comuni	1145
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1146
Caratteristiche costruttive prevalenti	1146
Stato di occupazione.....	1146
Provenienze Ventennali.....	1146
Formalità pregiudizievoli.....	1147
Normativa urbanistica.....	1148
Regolarità edilizia	1154
Vincoli od oneri condominiali	1157
Lotto 66.....	1158
Descrizione	1159
Titolarità.....	1160
Confini.....	1160
Consistenza.....	1161
Cronistoria Dati Catastali	1161
Dati Catastali.....	1162
Stato conservativo	1162
Parti Comuni	1162
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1163
Caratteristiche costruttive prevalenti	1163
Stato di occupazione.....	1163
Provenienze Ventennali.....	1163
Formalità pregiudizievoli.....	1164
Normativa urbanistica.....	1165
Regolarità edilizia	1171
Vincoli od oneri condominiali	1174
Lotto 67	1175
Descrizione	1176
Titolarità.....	1177
Confini.....	1177
Consistenza.....	1178
Cronistoria Dati Catastali	1178
Dati Catastali	1179
Stato conservativo	1179
Parti Comuni	1179
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1180



Caratteristiche costruttive prevalenti	1180
Stato di occupazione.....	1180
Provenienze Ventennali.....	1180
Formalità pregiudizievoli.....	1181
Normativa urbanistica.....	1182
Regolarità edilizia	1188
Vincoli od oneri condominiali	1191
Lotto 68.....	1192
Descrizione	1193
Titolarità	1194
Confini.....	1194
Consistenza.....	1195
Cronistoria Dati Catastali	1195
Dati Catastali	1196
Stato conservativo	1196
Parti Comuni	1196
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1197
Caratteristiche costruttive prevalenti	1197
Stato di occupazione.....	1197
Provenienze Ventennali.....	1197
Formalità pregiudizievoli.....	1198
Normativa urbanistica.....	1199
Regolarità edilizia	1205
Vincoli od oneri condominiali	1208
Lotto 69	1209
Descrizione	1210
Titolarità.....	1211
Confini.....	1211
Consistenza.....	1212
Cronistoria Dati Catastali	1212
Dati Catastali.....	1213
Stato conservativo	1213
Parti Comuni	1213
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1214
Caratteristiche costruttive prevalenti	1214
Stato di occupazione.....	1214
Provenienze Ventennali.....	1214
Formalità pregiudizievoli.....	1215



Normativa urbanistica.....	1216
Regolarità edilizia.....	1222
Vincoli od oneri condominiali	1225
Lotto 70.....	1226
Descrizione	1227
Titolarità.....	1228
Confini.....	1228
Consistenza.....	1229
Cronistoria Dati Catastali	1229
Dati Catastali	1230
Stato conservativo	1230
Parti Comuni	1230
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1231
Caratteristiche costruttive prevalenti	1231
Stato di occupazione.....	1231
Provenienze Ventennali.....	1231
Formalità pregiudizievoli.....	1232
Normativa urbanistica.....	1233
Regolarità edilizia.....	1239
Vincoli od oneri condominiali	1242
Lotto 71.....	1243
Descrizione	1244
Titolarità.....	1245
Confini.....	1245
Consistenza.....	1246
Cronistoria Dati Catastali	1246
Dati Catastali.....	1247
Stato conservativo	1247
Parti Comuni	1247
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1248
Caratteristiche costruttive prevalenti	1248
Stato di occupazione.....	1248
Provenienze Ventennali.....	1248
Formalità pregiudizievoli.....	1249
Normativa urbanistica.....	1250
Regolarità edilizia.....	1256
Vincoli od oneri condominiali	1259
Lotto 72.....	1260



Descrizione	1261
Titolarità	1262
Confini	1262
Consistenza	1263
Cronistoria Dati Catastali	1263
Dati Catastali	1264
Stato conservativo	1264
Parti Comuni	1264
Servitù, censo, livello, usi civici	1265
Caratteristiche costruttive prevalenti	1265
Stato di occupazione	1265
Provenienze Ventennali	1265
Formalità pregiudizievoli	1266
Normativa urbanistica	1267
Regolarità edilizia	1273
Vincoli od oneri condominiali	1276
Lotto 73	1277
Descrizione	1278
Titolarità	1279
Confini	1279
Consistenza	1280
Cronistoria Dati Catastali	1280
Dati Catastali	1281
Stato conservativo	1281
Parti Comuni	1281
Servitù, censo, livello, usi civici	1282
Caratteristiche costruttive prevalenti	1282
Stato di occupazione	1282
Provenienze Ventennali	1282
Formalità pregiudizievoli	1283
Normativa urbanistica	1284
Regolarità edilizia	1290
Vincoli od oneri condominiali	1293
Lotto 74	1294
Descrizione	1295
Titolarità	1296
Confini	1296
Consistenza	1297



Cronistoria Dati Catastali	1297
Dati Catastali	1298
Stato conservativo	1298
Parti Comuni	1298
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1299
Caratteristiche costruttive prevalenti	1299
Stato di occupazione.....	1299
Provenienze Ventennali.....	1299
Formalità pregiudizievoli.....	1300
Normativa urbanistica.....	1301
Regolarità edilizia	1307
Vincoli od oneri condominiali	1310
Lotto 75.....	1311
Descrizione	1312
Titolarità.....	1313
Confini.....	1313
Consistenza.....	1314
Cronistoria Dati Catastali	1314
Dati Catastali.....	1315
Stato conservativo	1315
Parti Comuni	1315
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1316
Caratteristiche costruttive prevalenti	1316
Stato di occupazione.....	1316
Provenienze Ventennali.....	1316
Formalità pregiudizievoli.....	1317
Normativa urbanistica.....	1318
Regolarità edilizia	1324
Vincoli od oneri condominiali	1327
Lotto 76.....	1328
Descrizione	1329
Titolarità.....	1330
Confini.....	1330
Consistenza.....	1331
Cronistoria Dati Catastali	1331
Dati Catastali.....	1332
Stato conservativo	1332
Parti Comuni	1332



Servitù, censo, livello, usi civici.....	1333
Caratteristiche costruttive prevalenti	1333
Stato di occupazione.....	1333
Provenienze Ventennali.....	1333
Formalità pregiudizievoli.....	1334
Normativa urbanistica.....	1335
Regolarità edilizia	1341
Vincoli od oneri condominiali	1344
Lotto 77	1345
Descrizione	1346
Titolarità	1347
Confini.....	1347
Consistenza.....	1348
Cronistoria Dati Catastali	1348
Dati Catastali	1349
Stato conservativo	1349
Parti Comuni	1349
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1350
Caratteristiche costruttive prevalenti	1350
Stato di occupazione.....	1350
Provenienze Ventennali.....	1350
Formalità pregiudizievoli.....	1351
Normativa urbanistica.....	1352
Regolarità edilizia	1358
Vincoli od oneri condominiali	1361
Lotto 78.....	1362
Descrizione	1363
Titolarità	1364
Confini.....	1364
Consistenza.....	1365
Cronistoria Dati Catastali	1365
Dati Catastali	1366
Stato conservativo	1366
Parti Comuni	1366
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1367
Caratteristiche costruttive prevalenti	1367
Stato di occupazione.....	1367
Provenienze Ventennali.....	1367



Formalità pregiudizievoli.....	1368
Normativa urbanistica.....	1369
Regolarità edilizia.....	1375
Vincoli od oneri condominiali	1378
Lotto 79.....	1379
Descrizione.....	1380
Titolarità.....	1381
Confini.....	1381
Consistenza.....	1382
Cronistoria Dati Catastali	1382
Dati Catastali.....	1383
Stato conservativo	1383
Parti Comuni	1383
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1384
Caratteristiche costruttive prevalenti	1384
Stato di occupazione.....	1384
Provenienze Ventennali.....	1384
Formalità pregiudizievoli.....	1385
Normativa urbanistica.....	1386
Regolarità edilizia.....	1392
Vincoli od oneri condominiali	1395
Lotto 80.....	1396
Descrizione.....	1397
Titolarità.....	1398
Confini.....	1398
Consistenza.....	1399
Cronistoria Dati Catastali	1399
Dati Catastali.....	1400
Stato conservativo	1400
Parti Comuni	1400
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1401
Caratteristiche costruttive prevalenti	1401
Stato di occupazione.....	1401
Provenienze Ventennali.....	1401
Formalità pregiudizievoli.....	1402
Normativa urbanistica.....	1403
Regolarità edilizia.....	1409
Vincoli od oneri condominiali	1412



Lotto 81	1413
Descrizione	1414
Titolarità	1415
Confini	1415
Consistenza	1416
Cronistoria Dati Catastali	1416
Dati Catastali	1417
Stato conservativo	1417
Parti Comuni	1417
Servitù, censo, livello, usi civici	1418
Caratteristiche costruttive prevalenti	1418
Stato di occupazione	1418
Provenienze Ventennali	1418
Formalità pregiudizievoli	1419
Normativa urbanistica	1420
Regolarità edilizia	1426
Vincoli od oneri condominiali	1429
Lotto 82	1430
Descrizione	1431
Titolarità	1432
Confini	1432
Consistenza	1433
Cronistoria Dati Catastali	1433
Dati Catastali	1434
Stato conservativo	1434
Parti Comuni	1434
Servitù, censo, livello, usi civici	1435
Caratteristiche costruttive prevalenti	1435
Stato di occupazione	1435
Provenienze Ventennali	1435
Formalità pregiudizievoli	1436
Normativa urbanistica	1437
Regolarità edilizia	1443
Vincoli od oneri condominiali	1446
Lotto 83	1447
Descrizione	1448
Titolarità	1449
Confini	1449



Consistenza.....	1450
Cronistoria Dati Catastali	1450
Dati Catastali.....	1451
Stato conservativo	1451
Parti Comuni	1451
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1452
Caratteristiche costruttive prevalenti	1452
Stato di occupazione.....	1452
Provenienze Ventennali.....	1452
Formalità pregiudizievoli.....	1453
Normativa urbanistica.....	1454
Regolarità edilizia	1460
Vincoli od oneri condominiali	1463
Lotto 84.....	1464
Descrizione	1465
Titolarità	1466
Confini.....	1466
Consistenza.....	1467
Cronistoria Dati Catastali	1467
Dati Catastali.....	1468
Stato conservativo	1468
Parti Comuni	1468
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1469
Caratteristiche costruttive prevalenti	1469
Stato di occupazione.....	1469
Provenienze Ventennali.....	1469
Formalità pregiudizievoli.....	1470
Normativa urbanistica.....	1471
Regolarità edilizia	1477
Vincoli od oneri condominiali	1480
Lotto 85.....	1481
Descrizione	1482
Titolarità	1483
Confini.....	1483
Consistenza.....	1484
Cronistoria Dati Catastali	1484
Dati Catastali.....	1485
Stato conservativo	1485



Parti Comuni	1485
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1486
Caratteristiche costruttive prevalenti	1486
Stato di occupazione.....	1486
Provenienze Ventennali.....	1486
Formalità pregiudizievoli.....	1487
Normativa urbanistica.....	1488
Regolarità edilizia.....	1494
Vincoli od oneri condominiali	1497
Lotto 86.....	1498
Descrizione	1499
Titolarità.....	1500
Confini.....	1500
Consistenza.....	1501
Cronistoria Dati Catastali	1501
Dati Catastali.....	1502
Stato conservativo	1502
Parti Comuni	1502
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1503
Caratteristiche costruttive prevalenti	1503
Stato di occupazione.....	1503
Provenienze Ventennali.....	1503
Formalità pregiudizievoli.....	1504
Normativa urbanistica.....	1505
Regolarità edilizia.....	1511
Vincoli od oneri condominiali	1514
Lotto 87.....	1515
Descrizione	1516
Titolarità.....	1517
Confini.....	1517
Consistenza.....	1518
Cronistoria Dati Catastali	1518
Dati Catastali.....	1519
Stato conservativo	1519
Parti Comuni	1519
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1520
Caratteristiche costruttive prevalenti	1520
Stato di occupazione.....	1520



Provenienze Ventennali.....	1520
Formalità pregiudizievoli.....	1521
Normativa urbanistica.....	1522
Regolarità edilizia.....	1528
Vincoli od oneri condominiali	1531
Lotto 88.....	1532
Descrizione	1533
Titolarità	1534
Confini.....	1534
Consistenza.....	1535
Cronistoria Dati Catastali	1535
Dati Catastali	1536
Stato conservativo	1536
Parti Comuni	1536
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1537
Caratteristiche costruttive prevalenti	1537
Stato di occupazione.....	1537
Provenienze Ventennali.....	1537
Formalità pregiudizievoli.....	1538
Normativa urbanistica.....	1539
Regolarità edilizia.....	1545
Vincoli od oneri condominiali	1548
Lotto 89	1549
Descrizione	1550
Titolarità	1551
Confini.....	1551
Consistenza.....	1552
Cronistoria Dati Catastali	1552
Dati Catastali	1553
Stato conservativo	1553
Parti Comuni	1553
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1554
Caratteristiche costruttive prevalenti	1554
Stato di occupazione.....	1554
Provenienze Ventennali.....	1554
Formalità pregiudizievoli.....	1555
Normativa urbanistica.....	1556
Regolarità edilizia.....	1562



Vincoli od oneri condominiali	1565
Lotto 90	1566
Descrizione	1567
Titolarità	1568
Confini	1568
Consistenza	1569
Cronistoria Dati Catastali	1569
Dati Catastali	1570
Stato conservativo	1570
Parti Comuni	1570
Servitù, censo, livello, usi civici	1571
Caratteristiche costruttive prevalenti	1571
Stato di occupazione	1571
Provenienze Ventennali	1571
Formalità pregiudizievoli	1572
Normativa urbanistica	1573
Regolarità edilizia	1579
Vincoli od oneri condominiali	1582
Lotto 91	1583
Descrizione	1584
Titolarità	1585
Confini	1585
Consistenza	1586
Cronistoria Dati Catastali	1586
Dati Catastali	1587
Stato conservativo	1587
Parti Comuni	1587
Servitù, censo, livello, usi civici	1588
Caratteristiche costruttive prevalenti	1588
Stato di occupazione	1588
Provenienze Ventennali	1588
Formalità pregiudizievoli	1589
Normativa urbanistica	1590
Regolarità edilizia	1596
Vincoli od oneri condominiali	1599
Lotto 92	1600
Descrizione	1601
Titolarità	1602



Confini.....	1602
Consistenza.....	1603
Cronistoria Dati Catastali	1603
Dati Catastali	1604
Stato conservativo	1604
Parti Comuni	1604
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1605
Caratteristiche costruttive prevalenti	1605
Stato di occupazione.....	1605
Provenienze Ventennali.....	1605
Formalità pregiudizievoli.....	1606
Normativa urbanistica.....	1607
Regolarità edilizia	1613
Vincoli od oneri condominiali	1615
Lotto 93.....	1617
Descrizione	1618
Titolarità	1619
Confini.....	1619
Consistenza.....	1620
Cronistoria Dati Catastali	1620
Dati Catastali	1621
Stato conservativo	1621
Parti Comuni	1621
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1622
Caratteristiche costruttive prevalenti	1622
Stato di occupazione.....	1622
Provenienze Ventennali.....	1622
Formalità pregiudizievoli.....	1623
Normativa urbanistica.....	1624
Regolarità edilizia	1630
Vincoli od oneri condominiali	1633
Lotto 94.....	1634
Descrizione	1635
Titolarità	1636
Confini.....	1636
Consistenza.....	1637
Cronistoria Dati Catastali	1637
Dati Catastali	1638



Stato conservativo	1638
Parti Comuni	1638
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1638
Caratteristiche costruttive prevalenti	1639
Stato di occupazione.....	1639
Provenienze Ventennali.....	1639
Formalità pregiudizievoli.....	1640
Normativa urbanistica.....	1641
Regolarità edilizia	1647
Vincoli od oneri condominiali	1649
Lotto 95.....	1651
Descrizione	1652
Titolarità	1653
Confini.....	1653
Consistenza.....	1654
Cronistoria Dati Catastali	1654
Dati Catastali	1655
Stato conservativo	1655
Parti Comuni	1655
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1655
Caratteristiche costruttive prevalenti	1656
Stato di occupazione.....	1656
Provenienze Ventennali.....	1656
Formalità pregiudizievoli.....	1657
Normativa urbanistica.....	1658
Regolarità edilizia	1664
Vincoli od oneri condominiali	1666
Lotto 96.....	1668
Descrizione	1669
Titolarità	1670
Confini.....	1670
Consistenza.....	1671
Cronistoria Dati Catastali	1671
Dati Catastali	1672
Stato conservativo	1672
Parti Comuni	1672
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1672
Caratteristiche costruttive prevalenti	1673



Stato di occupazione.....	1673
Provenienze Ventennali.....	1673
Formalità pregiudizievoli.....	1674
Normativa urbanistica.....	1675
Regolarità edilizia.....	1681
Vincoli od oneri condominiali	1683
Lotto 97.....	1685
Descrizione	1686
Titolarità	1687
Confini.....	1687
Consistenza.....	1688
Cronistoria Dati Catastali	1688
Dati Catastali.....	1689
Stato conservativo	1689
Parti Comuni	1689
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1689
Caratteristiche costruttive prevalenti	1690
Stato di occupazione.....	1690
Provenienze Ventennali.....	1690
Formalità pregiudizievoli.....	1691
Normativa urbanistica.....	1692
Regolarità edilizia.....	1698
Vincoli od oneri condominiali	1700
Lotto 98.....	1702
Descrizione	1703
Titolarità.....	1704
Confini.....	1704
Consistenza.....	1705
Cronistoria Dati Catastali	1705
Dati Catastali.....	1706
Stato conservativo	1706
Parti Comuni	1706
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1707
Caratteristiche costruttive prevalenti	1707
Stato di occupazione.....	1707
Provenienze Ventennali.....	1707
Formalità pregiudizievoli.....	1708
Normativa urbanistica.....	1709



Regolarità edilizia	1715
Vincoli od oneri condominiali	1717
Lotto 99	1719
Descrizione	1720
Titolarità	1721
Confini	1721
Consistenza	1722
Cronistoria Dati Catastali	1722
Dati Catastali	1723
Stato conservativo	1723
Parti Comuni	1723
Servitù, censo, livello, usi civici	1724
Caratteristiche costruttive prevalenti	1724
Stato di occupazione	1724
Provenienze Ventennali	1724
Formalità pregiudizievoli	1725
Normativa urbanistica	1726
Regolarità edilizia	1732
Vincoli od oneri condominiali	1734
Lotto 100	1736
Descrizione	1737
Titolarità	1737
Confini	1738
Consistenza	1738
Cronistoria Dati Catastali	1738
Dati Catastali	1739
Stato conservativo	1739
Parti Comuni	1740
Servitù, censo, livello, usi civici	1740
Caratteristiche costruttive prevalenti	1740
Stato di occupazione	1740
Provenienze Ventennali	1741
Formalità pregiudizievoli	1741
Normativa urbanistica	1742
Regolarità edilizia	1748
Vincoli od oneri condominiali	1750
Lotto 101	1752
Descrizione	1753



Titolarità.....	1753
Confini.....	1754
Consistenza.....	1754
Cronistoria Dati Catastali	1754
Dati Catastali.....	1755
Stato conservativo	1755
Parti Comuni	1755
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1756
Caratteristiche costruttive prevalenti	1756
Stato di occupazione.....	1756
Provenienze Ventennali.....	1756
Formalità pregiudizievoli.....	1757
Normativa urbanistica.....	1758
Regolarità edilizia.....	1764
Vincoli od oneri condominiali	1766
Lotto 102	1768
Descrizione	1769
Titolarità.....	1769
Confini.....	1770
Consistenza.....	1770
Cronistoria Dati Catastali	1770
Dati Catastali	1771
Stato conservativo	1771
Parti Comuni	1771
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1772
Caratteristiche costruttive prevalenti	1772
Stato di occupazione.....	1772
Provenienze Ventennali.....	1772
Formalità pregiudizievoli.....	1773
Normativa urbanistica.....	1774
Regolarità edilizia.....	1780
Vincoli od oneri condominiali	1782
Lotto 103	1783
Descrizione	1784
Titolarità.....	1784
Confini.....	1785
Consistenza.....	1785
Cronistoria Dati Catastali	1785



Dati Catastali	1786
Stato conservativo	1786
Parti Comuni	1786
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1787
Caratteristiche costruttive prevalenti	1787
Stato di occupazione.....	1787
Provenienze Ventennali.....	1787
Formalità pregiudizievoli.....	1788
Normativa urbanistica.....	1789
Regolarità edilizia	1795
Vincoli od oneri condominiali	1797
Lotto 104	1799
Descrizione	1800
Titolarità.....	1800
Confini.....	1801
Consistenza.....	1801
Cronistoria Dati Catastali	1801
Dati Catastali.....	1802
Stato conservativo	1802
Parti Comuni	1802
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1803
Caratteristiche costruttive prevalenti	1803
Stato di occupazione.....	1803
Provenienze Ventennali.....	1803
Formalità pregiudizievoli.....	1804
Normativa urbanistica.....	1805
Regolarità edilizia	1811
Vincoli od oneri condominiali	1813
Lotto 105	1815
Descrizione	1816
Titolarità.....	1816
Confini.....	1817
Consistenza.....	1817
Cronistoria Dati Catastali	1817
Dati Catastali	1818
Stato conservativo	1818
Parti Comuni	1818
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1819



Caratteristiche costruttive prevalenti	1819
Stato di occupazione.....	1819
Provenienze Ventennali.....	1820
Formalità pregiudizievoli.....	1820
Normativa urbanistica.....	1821
Regolarità edilizia	1827
Vincoli od oneri condominiali	1830
Lotto 106	1831
Descrizione	1832
Titolarità	1832
Confini.....	1833
Consistenza.....	1833
Cronistoria Dati Catastali	1833
Dati Catastali.....	1834
Stato conservativo	1834
Parti Comuni	1835
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1835
Caratteristiche costruttive prevalenti	1835
Stato di occupazione.....	1835
Provenienze Ventennali.....	1836
Formalità pregiudizievoli.....	1836
Normativa urbanistica.....	1837
Regolarità edilizia	1843
Vincoli od oneri condominiali	1846
Lotto 107	1847
Descrizione	1848
Titolarità.....	1848
Confini.....	1849
Consistenza.....	1849
Cronistoria Dati Catastali	1849
Dati Catastali.....	1850
Stato conservativo	1850
Parti Comuni	1850
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1851
Caratteristiche costruttive prevalenti	1851
Stato di occupazione.....	1851
Provenienze Ventennali.....	1852
Formalità pregiudizievoli.....	1852



Normativa urbanistica.....	1853
Regolarità edilizia.....	1859
Vincoli od oneri condominiali	1862
Lotto 108.....	1863
Descrizione.....	1864
Titolarità.....	1864
Confini.....	1865
Consistenza.....	1865
Cronistoria Dati Catastali	1865
Dati Catastali	1866
Stato conservativo	1866
Parti Comuni	1866
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1867
Caratteristiche costruttive prevalenti	1867
Stato di occupazione.....	1867
Provenienze Ventennali.....	1867
Formalità pregiudizievoli.....	1868
Normativa urbanistica.....	1869
Regolarità edilizia.....	1875
Vincoli od oneri condominiali	1877
Lotto 109.....	1879
Descrizione.....	1880
Titolarità.....	1880
Confini.....	1881
Consistenza.....	1881
Cronistoria Dati Catastali	1881
Dati Catastali.....	1882
Stato conservativo	1882
Parti Comuni	1882
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1883
Caratteristiche costruttive prevalenti	1883
Stato di occupazione.....	1883
Provenienze Ventennali.....	1883
Formalità pregiudizievoli.....	1884
Normativa urbanistica.....	1885
Regolarità edilizia.....	1891
Vincoli od oneri condominiali	1893
Lotto 110.....	1894



Descrizione	1895
Titolarità	1895
Confini.....	1896
Consistenza.....	1896
Cronistoria Dati Catastali	1896
Dati Catastali	1897
Stato conservativo	1897
Parti Comuni	1897
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1898
Caratteristiche costruttive prevalenti	1898
Stato di occupazione.....	1898
Provenienze Ventennali	1898
Formalità pregiudizievoli.....	1899
Normativa urbanistica.....	1900
Regolarità edilizia	1906
Vincoli od oneri condominiali	1908
Lotto 111	1910
Descrizione	1911
Titolarità	1911
Confini.....	1912
Consistenza.....	1912
Cronistoria Dati Catastali	1912
Dati Catastali	1913
Stato conservativo	1913
Parti Comuni	1913
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1914
Caratteristiche costruttive prevalenti	1914
Stato di occupazione.....	1914
Provenienze Ventennali	1914
Formalità pregiudizievoli.....	1915
Normativa urbanistica.....	1916
Regolarità edilizia	1922
Vincoli od oneri condominiali	1924
Lotto 112	1926
Descrizione	1927
Titolarità	1927
Confini.....	1928
Consistenza.....	1928



Cronistoria Dati Catastali	1928
Dati Catastali	1929
Stato conservativo	1929
Parti Comuni	1929
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1930
Caratteristiche costruttive prevalenti	1930
Stato di occupazione.....	1930
Provenienze Ventennali.....	1930
Formalità pregiudizievoli.....	1931
Normativa urbanistica.....	1932
Regolarità edilizia	1938
Vincoli od oneri condominiali	1940
Lotto 113	1942
Descrizione	1943
Titolarità	1943
Confini.....	1944
Consistenza.....	1944
Cronistoria Dati Catastali	1944
Dati Catastali.....	1945
Stato conservativo	1945
Parti Comuni	1945
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1946
Caratteristiche costruttive prevalenti	1946
Stato di occupazione.....	1946
Provenienze Ventennali.....	1946
Formalità pregiudizievoli.....	1947
Normativa urbanistica.....	1948
Regolarità edilizia	1954
Vincoli od oneri condominiali	1956
Lotto 114	1958
Descrizione	1959
Titolarità	1959
Confini.....	1960
Consistenza.....	1960
Cronistoria Dati Catastali	1960
Dati Catastali.....	1961
Stato conservativo	1961
Parti Comuni	1961



Servitù, censo, livello, usi civici.....	1962
Caratteristiche costruttive prevalenti	1962
Stato di occupazione.....	1962
Provenienze Ventennali.....	1962
Formalità pregiudizievoli.....	1963
Normativa urbanistica.....	1964
Regolarità edilizia	1970
Vincoli od oneri condominiali	1972
Lotto 115	1974
Descrizione	1975
Titolarità	1975
Confini.....	1976
Consistenza.....	1976
Cronistoria Dati Catastali	1976
Dati Catastali	1977
Stato conservativo	1977
Parti Comuni	1977
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1978
Caratteristiche costruttive prevalenti	1978
Stato di occupazione.....	1978
Provenienze Ventennali.....	1978
Formalità pregiudizievoli.....	1979
Normativa urbanistica.....	1980
Regolarità edilizia	1986
Vincoli od oneri condominiali	1988
Lotto 116	1990
Descrizione	1991
Titolarità	1991
Confini.....	1992
Consistenza.....	1992
Cronistoria Dati Catastali	1992
Dati Catastali	1993
Stato conservativo	1993
Parti Comuni	1994
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1994
Caratteristiche costruttive prevalenti	1994
Stato di occupazione.....	1994
Provenienze Ventennali.....	1995



Formalità pregiudizievoli.....	1995
Normativa urbanistica.....	1996
Regolarità edilizia.....	2002
Vincoli od oneri condominiali	2005
Lotto 117	2006
Descrizione	2007
Titolarità.....	2007
Confini.....	2008
Consistenza.....	2008
Cronistoria Dati Catastali	2008
Dati Catastali	2009
Stato conservativo	2009
Parti Comuni	2010
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2010
Caratteristiche costruttive prevalenti	2010
Stato di occupazione.....	2010
Provenienze Ventennali.....	2011
Formalità pregiudizievoli.....	2011
Normativa urbanistica.....	2012
Regolarità edilizia.....	2018
Vincoli od oneri condominiali	2021
Lotto 118	2022
Descrizione	2023
Titolarità.....	2023
Confini.....	2024
Consistenza.....	2024
Cronistoria Dati Catastali	2024
Dati Catastali	2025
Stato conservativo	2025
Parti Comuni	2026
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2026
Caratteristiche costruttive prevalenti	2026
Stato di occupazione.....	2026
Provenienze Ventennali.....	2027
Formalità pregiudizievoli.....	2027
Normativa urbanistica.....	2028
Regolarità edilizia.....	2034
Vincoli od oneri condominiali	2037



Lotto 119	2038
Descrizione	2039
Titolarità	2039
Confini	2040
Consistenza	2040
Cronistoria Dati Catastali	2040
Dati Catastali	2041
Stato conservativo	2041
Parti Comuni	2041
Servitù, censo, livello, usi civici	2042
Caratteristiche costruttive prevalenti	2042
Stato di occupazione	2042
Provenienze Ventennali	2043
Formalità pregiudizievoli	2043
Normativa urbanistica	2044
Regolarità edilizia	2050
Vincoli od oneri condominiali	2053
Lotto 120	2054
Descrizione	2055
Titolarità	2058
Confini	2058
Consistenza	2058
Cronistoria Dati Catastali	2059
Dati Catastali	2059
Stato conservativo	2060
Parti Comuni	2060
Servitù, censo, livello, usi civici	2060
Caratteristiche costruttive prevalenti	2060
Stato di occupazione	2061
Provenienze Ventennali	2061
Formalità pregiudizievoli	2062
Normativa urbanistica	2063
Regolarità edilizia	2069
Vincoli od oneri condominiali	2072
Lotto 121	2073
Descrizione	2074
Titolarità	2077
Confini	2077



Consistenza.....	2077
Cronistoria Dati Catastali	2078
Dati Catastali.....	2078
Stato conservativo	2079
Parti Comuni	2079
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2079
Caratteristiche costruttive prevalenti	2079
Stato di occupazione.....	2080
Provenienze Ventennali.....	2080
Formalità pregiudizievoli.....	2081
Normativa urbanistica.....	2082
Regolarità edilizia	2088
Vincoli od oneri condominiali	2091
Lotto 122	2092
Descrizione	2093
Titolarità	2096
Confini.....	2096
Consistenza.....	2096
Cronistoria Dati Catastali	2097
Dati Catastali.....	2097
Stato conservativo	2098
Parti Comuni	2098
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2098
Caratteristiche costruttive prevalenti	2098
Stato di occupazione.....	2099
Provenienze Ventennali.....	2099
Formalità pregiudizievoli.....	2100
Normativa urbanistica.....	2101
Regolarità edilizia	2107
Vincoli od oneri condominiali	2109
Lotto 123	2110
Descrizione	2111
Titolarità	2114
Confini.....	2114
Consistenza.....	2114
Cronistoria Dati Catastali	2115
Dati Catastali.....	2115
Stato conservativo	2116



Parti Comuni	2116
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2116
Caratteristiche costruttive prevalenti	2116
Stato di occupazione.....	2117
Provenienze Ventennali.....	2117
Formalità pregiudizievoli.....	2118
Normativa urbanistica.....	2119
Regolarità edilizia.....	2125
Vincoli od oneri condominiali	2127
Lotto 124	2128
Descrizione	2129
Titolarità.....	2132
Confini.....	2132
Consistenza.....	2132
Cronistoria Dati Catastali	2133
Dati Catastali.....	2133
Stato conservativo	2134
Parti Comuni	2134
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2134
Caratteristiche costruttive prevalenti	2134
Stato di occupazione.....	2135
Provenienze Ventennali.....	2135
Formalità pregiudizievoli.....	2136
Normativa urbanistica.....	2137
Regolarità edilizia.....	2143
Vincoli od oneri condominiali	2145
Lotto 125	2146
Descrizione	2147
Titolarità.....	2150
Confini.....	2150
Consistenza.....	2150
Cronistoria Dati Catastali	2151
Dati Catastali.....	2151
Stato conservativo	2152
Parti Comuni	2152
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2152
Caratteristiche costruttive prevalenti	2152
Stato di occupazione.....	2153



Provenienze Ventennali.....	2153
Formalità pregiudizievoli.....	2154
Normativa urbanistica.....	2155
Regolarità edilizia.....	2161
Vincoli od oneri condominiali	2163
Lotto 126.....	2164
Descrizione.....	2165
Titolarità.....	2168
Confini.....	2168
Consistenza.....	2168
Cronistoria Dati Catastali	2169
Dati Catastali.....	2169
Stato conservativo	2170
Parti Comuni	2170
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2170
Caratteristiche costruttive prevalenti	2170
Stato di occupazione.....	2171
Provenienze Ventennali.....	2171
Formalità pregiudizievoli.....	2172
Normativa urbanistica.....	2173
Regolarità edilizia.....	2179
Vincoli od oneri condominiali	2181
Lotto 127	2182
Descrizione.....	2183
Titolarità.....	2186
Confini.....	2186
Consistenza.....	2186
Cronistoria Dati Catastali	2187
Dati Catastali.....	2187
Stato conservativo	2188
Parti Comuni	2188
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2188
Caratteristiche costruttive prevalenti	2188
Stato di occupazione.....	2189
Provenienze Ventennali.....	2189
Formalità pregiudizievoli.....	2190
Normativa urbanistica.....	2191
Regolarità edilizia.....	2197



Vincoli od oneri condominiali	2199
Lotto 128	2200
Descrizione	2201
Titolarità	2204
Confini	2204
Consistenza	2204
Cronistoria Dati Catastali	2205
Dati Catastali	2205
Stato conservativo	2206
Parti Comuni	2206
Servitù, censo, livello, usi civici	2206
Caratteristiche costruttive prevalenti	2206
Stato di occupazione	2207
Provenienze Ventennali	2207
Formalità pregiudizievoli	2208
Normativa urbanistica	2209
Regolarità edilizia	2215
Vincoli od oneri condominiali	2217
Lotto 129	2218
Descrizione	2219
Titolarità	2222
Confini	2222
Consistenza	2222
Cronistoria Dati Catastali	2223
Dati Catastali	2223
Stato conservativo	2224
Parti Comuni	2224
Servitù, censo, livello, usi civici	2224
Caratteristiche costruttive prevalenti	2224
Stato di occupazione	2225
Provenienze Ventennali	2225
Formalità pregiudizievoli	2226
Normativa urbanistica	2227
Regolarità edilizia	2233
Vincoli od oneri condominiali	2235
Lotto 130	2236
Descrizione	2237
Titolarità	2240



Confini.....	2240
Consistenza.....	2240
Cronistoria Dati Catastali	2241
Dati Catastali	2241
Stato conservativo	2242
Parti Comuni	2242
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2242
Caratteristiche costruttive prevalenti	2242
Stato di occupazione.....	2243
Provenienze Ventennali.....	2243
Formalità pregiudizievoli.....	2244
Normativa urbanistica.....	2245
Regolarità edilizia	2251
Vincoli od oneri condominiali	2253
Lotto 131	2254
Descrizione	2255
Titolarità	2258
Confini.....	2258
Consistenza.....	2258
Cronistoria Dati Catastali	2259
Dati Catastali	2259
Stato conservativo	2260
Parti Comuni	2260
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2260
Caratteristiche costruttive prevalenti	2260
Stato di occupazione.....	2261
Provenienze Ventennali.....	2261
Formalità pregiudizievoli.....	2262
Normativa urbanistica.....	2263
Regolarità edilizia	2269
Vincoli od oneri condominiali	2271
Lotto 132	2272
Descrizione	2273
Titolarità	2273
Confini.....	2274
Consistenza.....	2274
Cronistoria Dati Catastali	2274
Dati Catastali	2275



Stato conservativo	2275
Parti Comuni	2275
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2276
Caratteristiche costruttive prevalenti	2276
Stato di occupazione.....	2276
Provenienze Ventennali.....	2277
Formalità pregiudizievoli.....	2278
Normativa urbanistica.....	2279
Regolarità edilizia.....	2285
Vincoli od oneri condominiali	2288
Lotto 133	2289
Descrizione	2290
Titolarità.....	2293
Confini.....	2293
Consistenza.....	2293
Cronistoria Dati Catastali	2293
Dati Catastali.....	2293
Stato conservativo	2294
Parti Comuni	2294
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2294
Caratteristiche costruttive prevalenti	2294
Stato di occupazione.....	2294
Provenienze Ventennali.....	2295
Formalità pregiudizievoli.....	2295
Normativa urbanistica.....	2295
Regolarità edilizia.....	2301
Vincoli od oneri condominiali	2301
Lotto 134	2302
Descrizione	2303
Titolarità.....	2306
Confini.....	2306
Consistenza.....	2306
Cronistoria Dati Catastali	2306
Dati Catastali.....	2306
Stato conservativo	2307
Parti Comuni	2307
Servitù, censo, livello, usi civici.....	2307
Caratteristiche costruttive prevalenti	2307



Stato di occupazione.....	2307
Provenienze Ventennali.....	2308
Formalità pregiudizievoli.....	2308
Normativa urbanistica.....	2308
Regolarità edilizia.....	2314
Vincoli od oneri condominiali	2314
Stima / Formazione lotti	2315
Lotto 1	2315
Lotto 2	2318
Lotto 3	2321
Lotto 4	2324
Lotto 5	2327
Lotto 6	2329
Lotto 7	2332
Lotto 8	2335
Lotto 9	2338
Lotto 10	2340
Lotto 11	2343
Lotto 12	2344
Lotto 13	2346
Lotto 14	2347
Lotto 15	2350
Lotto 16	2352
Lotto 17	2355
Lotto 18	2358
Lotto 19	2359
Lotto 20	2360
Lotto 21	2361
Lotto 22	2364
Lotto 23	2367
Lotto 24	2370
Lotto 25	2373
Lotto 26	2374
Lotto 27	2375
Lotto 28	2376
Lotto 29	2377
Lotto 30	2378
Lotto 31	2380



Lotto 32.....	2381
Lotto 33.....	2382
Lotto 34.....	2383
Lotto 35.....	2384
Lotto 36.....	2387
Lotto 37.....	2389
Lotto 38.....	2392
Lotto 39.....	2395
Lotto 40.....	2397
Lotto 41.....	2400
Lotto 42.....	2402
Lotto 43.....	2405
Lotto 44.....	2408
Lotto 45.....	2410
Lotto 46.....	2413
Lotto 47.....	2419
Lotto 48.....	2425
Lotto 49.....	2431
Lotto 50.....	2436
Lotto 51.....	2442
Lotto 52.....	2448
Lotto 53.....	2454
Lotto 54.....	2459
Lotto 55.....	2465
Lotto 56.....	2471
Lotto 57.....	2477
Lotto 58.....	2482
Lotto 59.....	2488
Lotto 60.....	2494
Lotto 61.....	2500
Lotto 62.....	2505
Lotto 63.....	2511
Lotto 64.....	2517
Lotto 65.....	2522
Lotto 66.....	2528
Lotto 67.....	2534
Lotto 68.....	2540
Lotto 69.....	2545



Lotto 70.....	2551
Lotto 71.....	2557
Lotto 72.....	2563
Lotto 73.....	2568
Lotto 74.....	2574
Lotto 75.....	2580
Lotto 76.....	2586
Lotto 77.....	2591
Lotto 78.....	2597
Lotto 79.....	2603
Lotto 80.....	2609
Lotto 81.....	2615
Lotto 82.....	2620
Lotto 83.....	2626
Lotto 84.....	2632
Lotto 85.....	2638
Lotto 86.....	2643
Lotto 87.....	2649
Lotto 88.....	2655
Lotto 89.....	2660
Lotto 90.....	2666
Lotto 91.....	2672
Lotto 92.....	2678
Lotto 93.....	2683
Lotto 94.....	2689
Lotto 95.....	2695
Lotto 96.....	2701
Lotto 97.....	2706
Lotto 98.....	2712
Lotto 99.....	2718
Lotto 100.....	2723
Lotto 101.....	2728
Lotto 102.....	2733
Lotto 103.....	2738
Lotto 104.....	2743
Lotto 105.....	2748
Lotto 106.....	2752
Lotto 107.....	2757



Lotto 108	2762
Lotto 109	2767
Lotto 110	2772
Lotto 111	2777
Lotto 112	2781
Lotto 113	2786
Lotto 114	2791
Lotto 115	2796
Lotto 116	2801
Lotto 117	2806
Lotto 118	2810
Lotto 119	2815
Lotto 120	2820
Lotto 121	2827
Lotto 122	2835
Lotto 123	2842
Lotto 124	2849
Lotto 125	2856
Lotto 126	2863
Lotto 127	2870
Lotto 128	2878
Lotto 129	2885
Lotto 130	2892
Lotto 131	2899
Lotto 132	2906
Lotto 133	2909
Lotto 134	2912
Riepilogo bando d'asta	2917
Lotto 1	2917
Lotto 2	2921
Lotto 3	2925
Lotto 4	2930
Lotto 5	2934
Lotto 6	2939
Lotto 7	2943
Lotto 8	2947
Lotto 9	2952
Lotto 10	2956



Lotto 11.....	2960
Lotto 12.....	2965
Lotto 13.....	2969
Lotto 14.....	2973
Lotto 15.....	2978
Lotto 16.....	2982
Lotto 17.....	2986
Lotto 18.....	2991
Lotto 19.....	2995
Lotto 20.....	2999
Lotto 21.....	3003
Lotto 22.....	3008
Lotto 23.....	3012
Lotto 24.....	3016
Lotto 25.....	3021
Lotto 26.....	3025
Lotto 27.....	3029
Lotto 28.....	3034
Lotto 29.....	3038
Lotto 30.....	3042
Lotto 31.....	3047
Lotto 32.....	3051
Lotto 33.....	3055
Lotto 34.....	3059
Lotto 35.....	3064
Lotto 36.....	3068
Lotto 37.....	3072
Lotto 38.....	3077
Lotto 39.....	3081
Lotto 40.....	3085
Lotto 41.....	3090
Lotto 42.....	3094
Lotto 43.....	3098
Lotto 44.....	3103
Lotto 45.....	3107
Lotto 46.....	3111
Lotto 47.....	3116
Lotto 48.....	3121



Lotto 49.....	3125
Lotto 50.....	3130
Lotto 51.....	3135
Lotto 52.....	3139
Lotto 53.....	3144
Lotto 54.....	3149
Lotto 55.....	3153
Lotto 56.....	3158
Lotto 57.....	3163
Lotto 58.....	3167
Lotto 59.....	3172
Lotto 60.....	3177
Lotto 61.....	3181
Lotto 62.....	3186
Lotto 63.....	3191
Lotto 64.....	3195
Lotto 65.....	3200
Lotto 66.....	3205
Lotto 67.....	3209
Lotto 68.....	3214
Lotto 69.....	3219
Lotto 70.....	3223
Lotto 71.....	3228
Lotto 72.....	3232
Lotto 73.....	3237
Lotto 74.....	3242
Lotto 75.....	3246
Lotto 76.....	3251
Lotto 77.....	3256
Lotto 78.....	3261
Lotto 79.....	3265
Lotto 80.....	3270
Lotto 81.....	3274
Lotto 82.....	3279
Lotto 83.....	3284
Lotto 84.....	3288
Lotto 85.....	3293
Lotto 86.....	3298



Lotto 87.....	3302
Lotto 88.....	3307
Lotto 89.....	3312
Lotto 90.....	3316
Lotto 91.....	3321
Lotto 92.....	3326
Lotto 93.....	3330
Lotto 94.....	3335
Lotto 95.....	3340
Lotto 96.....	3344
Lotto 97.....	3349
Lotto 98.....	3354
Lotto 99.....	3358
Lotto 100.....	3363
Lotto 101.....	3367
Lotto 102.....	3370
Lotto 103.....	3374
Lotto 104.....	3378
Lotto 105.....	3382
Lotto 106.....	3386
Lotto 107.....	3389
Lotto 108.....	3393
Lotto 109.....	3397
Lotto 110.....	3401
Lotto 111.....	3405
Lotto 112.....	3408
Lotto 113.....	3412
Lotto 114.....	3416
Lotto 115.....	3420
Lotto 116.....	3424
Lotto 117.....	3427
Lotto 118.....	3431
Lotto 119.....	3435
Lotto 120.....	3439
Lotto 121.....	3445
Lotto 122.....	3451
Lotto 123.....	3457
Lotto 124.....	3464



Lotto 125	3470
Lotto 126	3476
Lotto 127	3482
Lotto 128	3488
Lotto 129	3494
Lotto 130	3501
Lotto 131	3507
Lotto 132	3513
Lotto 133	3517
Lotto 134	3524
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2021 del R.G.E.	3531
Lotto 1	3531
Lotto 2	3531
Lotto 3	3532
Lotto 4	3533
Lotto 5	3533
Lotto 6	3534
Lotto 7	3535
Lotto 8	3535
Lotto 9	3536
Lotto 10	3537
Lotto 11	3537
Lotto 12	3538
Lotto 13	3538
Lotto 14	3539
Lotto 15	3540
Lotto 16	3540
Lotto 17	3541
Lotto 18	3542
Lotto 19	3542
Lotto 20	3543
Lotto 21	3543
Lotto 22	3544
Lotto 23	3545
Lotto 24	3545
Lotto 25	3546
Lotto 26	3547
Lotto 27	3547



Lotto 28.....	3548
Lotto 29.....	3548
Lotto 30.....	3549
Lotto 31.....	3550
Lotto 32.....	3550
Lotto 33.....	3551
Lotto 34.....	3552
Lotto 35.....	3552
Lotto 36.....	3553
Lotto 37.....	3553
Lotto 38.....	3554
Lotto 39.....	3555
Lotto 40.....	3555
Lotto 41.....	3556
Lotto 42.....	3556
Lotto 43.....	3557
Lotto 44.....	3558
Lotto 45.....	3558
Lotto 46.....	3559
Lotto 47.....	3560
Lotto 48.....	3561
Lotto 49.....	3563
Lotto 50.....	3564
Lotto 51.....	3565
Lotto 52.....	3566
Lotto 53.....	3567
Lotto 54.....	3569
Lotto 55.....	3570
Lotto 56.....	3571
Lotto 57.....	3572
Lotto 58.....	3574
Lotto 59.....	3575
Lotto 60.....	3576
Lotto 61.....	3577
Lotto 62.....	3578
Lotto 63.....	3580
Lotto 64.....	3581
Lotto 65.....	3582



Lotto 66.....	3583
Lotto 67.....	3585
Lotto 68.....	3586
Lotto 69.....	3587
Lotto 70.....	3588
Lotto 71.....	3589
Lotto 72.....	3591
Lotto 73.....	3592
Lotto 74.....	3593
Lotto 75.....	3594
Lotto 76.....	3596
Lotto 77.....	3597
Lotto 78.....	3598
Lotto 79.....	3599
Lotto 80.....	3600
Lotto 81.....	3602
Lotto 82.....	3603
Lotto 83.....	3604
Lotto 84.....	3605
Lotto 85.....	3606
Lotto 86.....	3608
Lotto 87.....	3609
Lotto 88.....	3610
Lotto 89.....	3611
Lotto 90.....	3613
Lotto 91.....	3614
Lotto 92.....	3615
Lotto 93.....	3616
Lotto 94.....	3617
Lotto 95.....	3619
Lotto 96.....	3620
Lotto 97.....	3621
Lotto 98.....	3622
Lotto 99.....	3623
Lotto 100.....	3625
Lotto 101.....	3625
Lotto 102.....	3626
Lotto 103.....	3626



Lotto 104	3627
Lotto 105	3628
Lotto 106	3628
Lotto 107	3629
Lotto 108	3629
Lotto 109	3630
Lotto 110	3631
Lotto 111	3631
Lotto 112	3632
Lotto 113	3633
Lotto 114	3633
Lotto 115	3634
Lotto 116	3634
Lotto 117	3635
Lotto 118	3636
Lotto 119	3636
Lotto 120	3637
Lotto 121	3639
Lotto 122	3641
Lotto 123	3644
Lotto 124	3646
Lotto 125	3648
Lotto 126	3651
Lotto 127	3653
Lotto 128	3655
Lotto 129	3657
Lotto 130	3660
Lotto 131	3662
Lotto 132	3664
Lotto 133	3665
Lotto 134	3667



INCARICO

All'udienza del 03/02/2022, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50-48A/B-48C/D, piano T-S1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50, interno 12, piano 4 (Coord. Geografiche: 41°53'00.1"N 12°25'15.7"E)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno A, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno B, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/A, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/B, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 6, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)



- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno D, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4/A, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 7, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno C, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Stefano Borgia 5, interno 5, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.9201"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 27** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762 N, 12.4167 E)
- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 10, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)



- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno C, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno A, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno B, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 8, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno C, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno D, piano T (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.8762B N, 12.4167 E)
- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.8762"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)



- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 67** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)



- **Bene N° 69** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 71** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 73** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 75** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 77** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 80** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 81** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 82** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 83** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
- **Bene N° 85** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 87** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)



- **Bene N° 88** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 89** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 90** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 91** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 92** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 93** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 94** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 95** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 96** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 97** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 98** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 99** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 100** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 53, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 101** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 52, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 102** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 50, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 103** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 49, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 104** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 48, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 105** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 47, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)



- **Bene N° 106** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 46, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 107** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 45, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 108** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 44, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 109** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 43, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 110** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 42, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 111** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 41, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 112** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 40, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 113** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 39, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 114** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 38, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 115** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 37, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 116** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 57, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 117** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 56, piano 1
- **Bene N° 118** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 55, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 119** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 54, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 120** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 121** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 122** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 10, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 123** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 9, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 124** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 8, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)



- **Bene N° 125** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 7, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 126** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 6, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 127** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 5, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 128** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 4, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 129** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 130** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 131** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41°52'36.8"N 12°24'52.8"E)
- **Bene N° 132** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4/A, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.8762B"N, 12.4167"E)
- **Bene N° 133** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
- **Bene N° 134** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via dei Bonacolsi e via della Consolata.

Trattasi di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, che al piano S1, contiene locali adibiti ad attività non residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87 e presenta una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati. Tale unità immobiliare (sub. 502 quota minore) è collegata e funzionalmente complementare all'unità immobiliare limitrofa (sub. 501 quota maggiore) nell'attuale destinazione d'uso.

All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è attualmente insediata un'attività di servizi alle persone di tipo sportivo - palestra **** Omissis ****. L'insediamento della palestra (2023) è successivo al pignoramento, con contratto non opponibile. I locali sono descritti e valutati nello stato di fatto, qualsiasi successiva modifica dovrà essere autorizzata dal giudice.

L'edificio si affaccia sul fronte Est (unico lato finestrato) su un piazzale utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività (vedi anche paragrafo parti comuni). L'utilizzo delle aree esterne, a parcheggio o meno, non è oggetto della procedura.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- locali tecnici;
- spogliatoio maschile;
- parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501);
- n. 1 ufficio;

Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub. 501 costituiti da:

- ingresso/reception,
- spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502);
- un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi;
- un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq;
- locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers;

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare sono state effettuate rappresentazioni planimetriche e documentazioni fotografiche sia dello stato di fatto che di quello pregresso risalente al sopralluogo del 12/12/2022.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni";
- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- a Nord- Ovest piazzale antistante;
- a Sud - Ovest con distacco su via dei Bonacolsi;
- a Nord - Est con sub. 501.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra	375,00 mq	437,00 mq	1	437,00 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				437,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				437,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale superficie riguarda esclusivamente il sub. 502 pur essendo lo stesso connesso con il vicinale sub. 501 ai fini dell'attività.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1999 al 18/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 502, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 365 Piano S1



Dal 18/11/1999 al 15/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 502, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 8.000,00 Piano S1
Dal 15/03/2011 al 04/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 502, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 8.000,00 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	502	5	D8				8000 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta difforme per diversa distribuzione degli spazi interni realizzata a seguito degli interventi dichiarati con CILA CQ/2023/58796 del 19.05.2023 a cui non ha fatto seguito la relativa variazione catastale (vedi paragrafo "regolarità urbanistica").

PATTI

Al momento del primo sopralluogo in data 12/12/2022 l'immobile risultava dismesso; nel successivo sopralluogo del 30/10/2023 l'immobile risultava occupato dalla palestra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87.
L'immobile, attualmente utilizzato come palestra, è stato oggetto di recente manutenzione straordinaria (vedi CILA del 19/05/2023 in allegato) e pertanto si presenta in ottime condizioni sia all'interno che all'esterno.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

Per gli immobili oggetto di perizia - bene 1 e bene 2 di fatto collegati e funzionali l'uno all'altro nell'attuale destinazione - il succitato regolamento riporta: "il piano interrato parteciperà esclusivamente alle spese che si riferiscono ai tetti, ai solai di copertura, a tutte le parti esterne (ad eccezione degli infissi, balconi e inferriate) e alle strutture portanti (...)." Allo stesso si rimanda per ulteriori specifiche.

Importante sottolineare che nel regolamento stesso è scritto esplicitamente che " è vietata la sosta di autoveicoli su tutte le strade e cortili ad eccezione della strada a fondovalle ove potranno sostare i veicoli di pertinenza dei locali interrati (...)"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87.

L'immobile ha una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati.

Le pareti perimetrali sono in laterizio con diverse aperture finestrate poste sul fronte est.

All'interno dell'attività di servizio alle persone di tipo sportivo - fitness, sono presenti locali spogliatoi, servizi igienici e docce rivestiti in gres. Le sale dedicate alle attività sportive sono per la maggior parte rivestite di pannellature a specchi e la pavimentazione è in laminato. Il ricambio d'aria è garantito sia da ventilazione naturale che

artificiale tramite macchine canalizzate.

Gli altri locali tecnici al servizio dell'attività sono localizzati nei vani del presente sub. 502.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis **** con contratto di locazione non opponibile alla procedura dalla "durata in anni nove più nove dal 21/11/2022 al 21/11/2040". L'attuale attività è stata insediata nel



corso del 2023, successivamente al pignoramento, ristrutturando ad hoc i locali. Vedi in merito la "storia" dei luoghi descritta nel paragrafo "Regolarità edilizia". I luoghi potrebbero subire delle alterazioni ove venissero liberati dalla attuale attività, secondo quanto deciso dal Giudice nel corso della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50.333	20.736
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 04/08/2005
Reg. gen. 109750 - Reg. part. 34398
Importo: € 2.250.000.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 300.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.



2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;



d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;



DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di



formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di



cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;



b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";



- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU ha inoltrato le richieste di accesso agli atti di rito presso gli uffici della P.A.

In particolare, per l'immobile in esame, espletate le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti presso il Municipio XII, lo scrivente CTU ha reperito le seguenti documentazioni:

- DIA prot.23853 del 29/04/2003. Dall'accesso agli atti presso il Municipio competente risulta tale DIA di cui però non è disponibile il fascicolo poiché conservato all'Archivio cartaceo e quindi non reperito dal personale addetto;
- DIA variante prot. 51057 del 25/09/2023. Dall'accesso agli atti presso il Municipio competente risulta tale DIA di cui però non è disponibile il fascicolo poiché conservato all'Archivio cartaceo e quindi non reperito dal personale addetto;
- DIA prot.23851 del 29/04/2003 e sua variante prot. 15166 del 04/03/2004 riferite però ad altro immobile sito in via della Pisana 235, non oggetto della presente procedura;
- DIA sanatoria prot. 15561 del 08/03/2011 con fascicolo contenente:
 - modulo di denuncia inizio attività per "interventi ai sensi dell'art.37, comma 4 del DPR 380/01";
 - relazione tecnica asseverata contenente la descrizione degli interventi consistenti in: "modifiche interne mediante opere di rifacimento tramezzi divisorii";
 - concessione a sanatoria n. 237782 del 19/07/2000 per "nuova costruzione/ampliamento" per immobile con "destinazione d'uso commerciale" per una superficie pari a "mq 1434,82" (...) "accatastamento effettuato e



depositato con prot. B04569-571/99", FGL. 419; NUM.2525; SUB. 501-502;

- abitabilità n. 1681 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 502;
- elaborato grafico raffigurante la diversa distribuzione degli spazi interni;
- CILA CQ/2023/58796 del 19.05.2023 presentata per l'apertura dell'attività di palestra (in precedenza locali di laboratorio appartenenti a *****) completa di relazione tecnica, elaborati grafici, notifica preliminare, allegati e fine lavori. All'interno del fascicolo, fra gli allegati presentati per il fine lavori non è presente l'aggiornamento catastale con deposito di nuova planimetria ma è presente un documento denominato "Dichiarazione Catasto" all'interno del quale viene dichiarato che "la pratica di aggiornamento catastale dell'unità immobiliare sita in Roma (RM) via dei Bonacolsi 11/11A, identificata catastalmente al foglio 419 particella 2525, subalterno 501 - 502 è in corso di presentazione e la ricevuta verrà caricata sul portale SUET del Comune entro i termini previsti dalla legge".

Dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- certificato di idoneità statica;
- perizia giurata sullo stato dei luoghi;
- relazione descrittiva dell'abuso indicante che: "la violazione consiste nell'aver eseguito cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale";
- domanda di sanatoria prot. 107354/9/87 per attività commerciale mq 1434,82 (...) opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione delle opere 1971 (...);
- concessione a sanatoria n. 237782 del 19/07/2000 per "nuova costruzione/ampliamento" per immobile con "destinazione d'uso commerciale" per una superficie pari a "mq 1434,82" (...) "accatastamento effettuato e depositato con prot. B04569-571/99", FGL. 419; NUM.2525; SUB. 501-502;
- abitabilità n. 1681 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 502;
- abitabilità n. 1680 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 501;

Lo scrivente CTU precisa che la categoria catastale attribuita alle attività di tipo sportivo è la D/6. Il bene in oggetto ha categoria catastale D/8, solitamente appartenente alle strutture commerciali di ampia dimensione. Tuttavia è bene segnalare che nel verbale di ricevimento dichiarazione in cui **** Omissis **** descrive stato dei lavori e difformità in una delle domande di condono riferite ad altro bene del medesimo gruppo di palazzine è presente la dichiarazione " che i lavori eseguiti in difformità del progetto numero 4287/69 relativi al villino 2 in via dei Bonacolsi n. 87 sono stati terminati, compreso il locale magazzino sottostante i civici 81/86/87 nell'anno 1971 e che il locale stesso è stato adibito a magazzino di generi alimentari vendita all'ingrosso nel 1972". Da ciò si evince che il locale era già un unico spazio al di sotto delle tre palazzine e che l'uso era compatibile con l'accatastamento.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.
- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.



- particolarmente importanti per l'immobile in esame risultano le schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia nel progetto originario ultima variante disponibile è presentato come "altro piano sottoterra" superficie 235 mq, volume 822 mc e destinazione deposito e questo tanto per il villino 1 che per il villino 2 che per il villino 3; La planimetria dei quali come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale del 1999 allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- la sagoma e la consistenza sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, fatta eccezione per delle rappresentazioni grafiche approssimative riguardo le riseghe o la corretta collocazione delle file di pilastri comunque rappresentati. Non risulta corrispondente a quanto oggi visibile la sequenza delle bucatore sul prospetto.

Dei successivi titoli edilizi sopraccitati il più importante risulta la DIA a sanatoria prot. 15561 del 08/03/2011, che riguarda tanto l'unità immobiliare sub. 501 (maggior quota a destinazione laboratoriale) che sub. 502 (minor quota a destinazione locali tecnici).

Con tale titolo edilizio veniva legittimata la realizzazione di uno spazio partizionato a studi medici e locali di attività di laboratorio e locali tecnici che sono stati utilizzati per anni come struttura diagnostica e laboratorio analisi e similare. Tale stato di fatto è stato rinvenuto dallo scrivente perito nel primo sopralluogo del 12.12.2022, durante il quale venivano eseguiti dei rilievi della distribuzione interna coincidenti sostanzialmente con il post operam della succitata DIA, pur essendo i locali ormai dismessi. Ancora di seguito veniva compiuto un sopralluogo in data 05.06.2023 in cui tutti i tramezzi interni erano in corso di demolizione. Infine, nel corso dell'ultimo sopralluogo del 03.10.2023 l'intero locale, costituito dall'unità immobiliare sub.



501 e sub. 502, risultava interamente ristrutturato e adibito a palestra, completa di sale per l'attività libera, sale attrezzate, spogliatoi e servizi, locali tecnici. Quest'ultima trasformazione è stata comunicata con CILA CQ/2023/58796 del 19.05.2023 (vedi precedente elenco) a cui, come già scritto, non ha fatto seguito variazione catastale. Appare opportuno ai fini della legittimità urbanistica, distinguere tra variazioni esterne e variazioni interne.

Le variazioni esterne, non possibili con CILA, vanno confrontate con la DIA a sanatoria.

Si evince che:

- la porzione finestrata di sinistra per chi guarda il prospetto esterno presenta delle suddivisioni tra finestre e porzioni murarie difforme tra il titolo autorizzativo e lo stato di fatto; dopo la prima apertura i due prospetti sono sostanzialmente conformi, ivi compresa la quota parte relativa al sub. 502.

Le variazioni interne, possibili con CILA, vanno confrontate con tale ultimo documento. L'elaborato grafico della CILA ultima variante presentato per il fine lavori presenta alcune variazioni che il progettista e l'avente titolo hanno ritenuto poter comunicare all'interno dell'originaria CILA senza dover operare la sostituzione dell'intero elaborato grafico. Tale procedura è tollerata dai diversi Municipi a seconda della consistenza delle variazioni e dell'interpretazione del tecnico responsabile.

Si evince che:

- tanto per la maggior quota (sub. 501) che per la minor quota (sub. 502) vi sono alcune variazioni interne operate sui tramezzi.

A piena garanzia della legittimità del bene a parere dello scrivente, il nuovo avente titolo dovrà presentare una SCIA in accertamento di conformità per opere esterne relativamente alle differenti finestrate sopraccitate; con tale titolo potranno essere correttamente graficizzate e pienamente legittimate anche le variazioni dei tramezzi interni. Per tale titolo il costo complessivo tra sanzioni, diritti di segreteria, oneri del tecnico, ammonta a circa euro 5.000. Di tale importo si terrà conto in sede di valutazione del bene.

Riassumendo, le unità immobiliari oggetto di perizia - tale considerazione vale sia per il sub. 501 che per il sub. 502 che risultano funzionali e collegate l'una all'altra nell'attuale destinazione d'uso - derivano da una originaria superficie S1 con destinazione d'uso locale deposito presente nel progetto e nella costruzione originaria, ma di cui non è possibile reperire esatta rappresentazione grafica; poi sono legittimate da titolo a sanatoria (quello sopraccitato valido per entrambe) e infine sono fatte oggetto di ulteriore regolarizzazione con una DIA e con una CILA. Permangono alcune difformità minori sanabili con SCIA a sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito ha contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, lo stesso, al momento della stesura della perizia, non ha comunicato arretrati relativi all'unità in oggetto.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via dei Bonacolsi e via della Consolata.

Trattasi di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, che al piano S1, contiene locali adibiti ad attività non residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87 e presenta una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati. Tale unità immobiliare (sub. 501 quota maggiore) è collegata e funzionalmente complementare all'unità immobiliare limitrofa (sub. 502 quota minore) nell'attuale destinazione d'uso.

All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è insediata da circa un anno un'attività di servizi alle persone di tipo sportivo - palestra **** Omissis ****.

L'insediamento della palestra (2023) è successivo al pignoramento, con contratto non opponibile. I locali sono descritti e valutati nello stato di fatto, qualsiasi successiva modifica dovrà essere autorizzata dal giudice.

L'edificio si affaccia sul fronte Est (unico lato finestrato) su un piazzale utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività (vedi anche paragrafo parti comuni). L'utilizzo delle aree esterne, a parcheggio o meno, non è oggetto della procedura.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso/reception,
- spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502);
- un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi;
- un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq;
- locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers;

Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub. 502 costituiti da:

- locali tecnici;
- spogliatoio maschile;
- parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501);
- n. 1 ufficio;

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare sono state effettuate rappresentazioni planimetriche e documentazioni fotografiche sia dello stato di fatto che di quello pregresso risalente al sopralluogo del 12/12/2022.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- a Nord- Ovest con piazzale antistante;
- a Sud - Ovest con sub. 502;
- a Nord - Est con distacco verso altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra	1035,00 mq	1118,00 mq	1	1118,00 mq	3,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1118,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1118,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale superficie riguarda esclusivamente il sub. 501 pur essendo lo stesso connesso con il vicinale sub. 502 ai fini dell'attività.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 18/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 501, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 1070 Piano S1
Dal 18/11/1999 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8



		Piano S1
Dal 09/01/2013 al 04/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 22.400,00 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	501	5	D8				22400 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta difforme per diversa distribuzione degli spazi interni realizzata a seguito degli interventi dichiarati con CILA CQ/2023/58796 del 19.05.2023 a cui non ha fatto seguito la relativa variazione catastale (vedi paragrafo "regolarità urbanistica").

PATTI

Al momento del primo sopralluogo in data 12/12/2022 l'immobile risultava dismesso; nel successivo sopralluogo del 30/10/2023 l'immobile risultava occupato dalla palestra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87.
L'immobile, attualmente utilizzato come palestra, è stato oggetto di recente manutenzione straordinaria (vedi CILA del 19/05/2023 in allegato) e pertanto si presenta in ottime condizioni sia all'interno che all'esterno.

PARTI COMUNI



L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

Per gli immobili oggetto di perizia - bene 1 e bene 2 di fatto collegati e funzionali l'uno all'altro nell'attuale destinazione - il succitato regolamento riporta: "il piano interrato parteciperà esclusivamente alle spese che si riferiscono ai tetti, ai solai di copertura, a tutte le parti esterne (ad eccezione degli infissi, balconi e inferriate) e alle strutture portanti (...)." Allo stesso si rimanda per ulteriori specifiche.

Importante sottolineare che nel regolamento stesso è scritto esplicitamente che "è vietata la sosta di autoveicoli su tutte le strade e cortili ad eccezione della strada a fondovalle ove potranno sostare i veicoli di pertinenza dei locali interrati (...)"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87.

L'immobile ha una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati.

Le pareti perimetrali sono in laterizio con diverse aperture finestrate poste sul fronte est.

All'interno dell'attività di servizio alle persone di tipo sportivo - fitness, sono presenti locali spogliatoi, servizi igienici e docce rivestiti in gres. Le sale dedicate alle attività sportive sono per la maggior parte rivestite di pannellature a specchi e la pavimentazione è in laminato. Il ricambio d'aria è garantito sia da ventilazione naturale che

artificiale tramite macchine canalizzate.

Gli altri locali tecnici al servizio dell'attività sono localizzati nei vani del limitrofo sub. 502.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis **** con contratto di locazione non opponibile alla procedura dalla "durata in anni nove più nove dal 21/11/2022 al 21/11/2040".



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI	04/03/1981	3022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2015	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIA ANTONIETTA CAVALLO	29/07/2015	15.517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 04/08/2005
Reg. gen. 109750 - Reg. part. 34398
Importo: € 2.250.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA



Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.



4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole",



rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione



di interventi pubblici. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.



14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, notaio Innocenzo Mulieri, rep. 3022, racc. 449, in cui **** Omissis **** vende a **** Omissis **** rispettivamente le due metà dell'immobile e precisamente "un locale interrato completamente grezzo ubicato quasi totalmente nel sottosuolo dei villini numero 1 e 2 con accesso da rampa che si diparte da via dei Bonacolsi (...).

All'articolo 5 "la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la porzione immobiliare trasferita è stata realizzata senza la prescritta licenza edilizia concessa come sopra (nds n. 266 anno 1969 rilasciata nel 1970) e pertanto è totalmente abusiva".

Sulla scorta di tali indicazioni lo scrivente CTU ha inoltrato le richieste di accesso agli atti di rito presso gli uffici della P.A.

In particolare, per l'immobile in esame, espletate le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti presso il Municipio XII, lo scrivente CTU ha reperito le seguenti documentazioni:

- DIA prot.23853 del 29/04/2003. Dall'accesso agli atti presso il Municipio competente risulta tale DIA di cui però non è disponibile il fascicolo poiché conservato all'Archivio cartaceo e quindi non reperito dal personale addetto;
- DIA variante prot. 51057 del 25/09/2023. Dall'accesso agli atti presso il Municipio competente risulta tale DIA di cui però non è disponibile il fascicolo poiché conservato all'Archivio cartaceo e quindi non reperito dal personale addetto;
- DIA prot.23851 del 29/04/2003 e sua variante prot. 15166 del 04/03/2004 riferite però ad altro immobile sito in via della Pisana 235, non oggetto della presente procedura;
- DIA sanatoria prot. 15561 del 08/03/2011 con fascicolo contenente:
 - modulo di denuncia inizio attività per "interventi ai sensi dell'art.37, comma 4 del DPR 380/01";
 - relazione tecnica asseverata contenente la descrizione degli interventi consistenti in: "modifiche interne mediante opere di rifacimento tramezzi divisorii";
 - concessione a sanatoria n. 237782 del 19/07/2000 per "nuova costruzione/ampliamento" per immobile con "destinazione d'uso commerciale" per una superficie pari a "mq 1434,82" (...) "accatastamento effettuato e



depositato con prot. B04569-571/99", FGL. 419; NUM.2525; SUB. 501-502;

- abitabilità n. 1581 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 502;
- elaborato grafico raffigurante la diversa distribuzione degli spazi interni;
- CILA CQ/2023/58796 del 19.05.2023 presentata per l'apertura dell'attività di palestra (in precedenza locali di laboratorio appartenenti a *****) completa di relazione tecnica, elaborati grafici, notifica preliminare, allegati e fine lavori. All'interno del fascicolo, fra gli allegati presentati per il fine lavori non è presente l'aggiornamento catastale con deposito di nuova planimetria ma è presente un documento denominato "Dichiarazione Catasto" all'interno del quale viene dichiarato che "la pratica di aggiornamento catastale dell'unità immobiliare sita in Roma (RM) via dei Bonacolsi 11/11A, identificata catastalmente al foglio 419 particella 2525, subalterno 501 - 502 è in corso di presentazione e la ricevuta verrà caricata sul portale SUET del Comune entro i termini previsti dalla legge".

Dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- certificato di idoneità statica;
- perizia giurata sullo stato dei luoghi;
- relazione descrittiva dell'abuso indicante che: "la violazione consiste nell'aver eseguito cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale";
- domanda di sanatoria prot. 107354/9/87 per attività commerciale mq 1434,82 (...) opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione delle opere 1971 (...);
- concessione a sanatoria n. 237782 del 19/07/2000 per "nuova costruzione/ampliamento" per immobile con "destinazione d'uso commerciale" per una superficie pari a "mq 1434,82" (...) "accatastamento effettuato e depositato con prot. B04569-571/99", FGL. 419; NUM.2525; SUB. 501-502;
- abitabilità n. 1681 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 502;
- abitabilità n. 1680 del 19/07/2002 riferita al solo subalterno 501;

Lo scrivente CTU precisa che la categoria catastale attribuita alle attività di tipo sportivo è la D/6. Il bene in oggetto ha categoria catastale D/8, solitamente appartenente alle strutture commerciali di ampia dimensione. Tuttavia è bene segnalare che nel verbale di ricevimento dichiarazione in cui **** Omissis **** descrive stato dei lavori e difformità in una delle domande di condono riferite ad altro bene del medesimo gruppo di palazzine è presente la dichiarazione " che i lavori eseguiti in difformità del progetto numero 4287/69 relativi al villino 2 in via dei Bonacolsi n. 87 sono stati terminati, compreso il locale magazzino sottostante i civici 81/86/87 nell'anno 1971 e che il locale stesso è stato adibito a magazzino di generi alimentari vendita all'ingrosso nel 1972". Da ciò si evince che il locale era già un unico spazio al di sotto delle tre palazzine e che l'uso era compatibile con l'accatastamento.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.
- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.



- particolarmente importanti per l'immobile in esame risultano le schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia nel progetto originario ultima variante disponibile è presentato come "altro piano sottoterra" superficie 235 mq, volume 822 mc e destinazione deposito e questo tanto per il villino 1 che per il villino 2 che per il villino 3; La planimetria dei quali come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale del 1999 allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- la sagoma e la consistenza sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, fatta eccezione per delle rappresentazioni grafiche approssimative riguardo le riseghe o la corretta collocazione delle file di pilastri comunque rappresentati. Non risulta corrispondente a quanto oggi visibile la sequenza delle bucatore sul prospetto.

Dei successivi titoli edilizi sopraccitati il più importante risulta la DIA a sanatoria prot. 15561 del 08/03/2011, che riguarda tanto l'unità immobiliare sub. 501 (maggior quota a destinazione laboratoriale) che sub. 502 (minor quota a destinazione locali tecnici).

Con tale titolo edilizio veniva legittimata la realizzazione di uno spazio partizionato a studi medici e locali di attività di laboratorio e locali tecnici che sono stati utilizzati per anni come struttura diagnostica e laboratorio analisi e similare. Tale stato di fatto è stato rinvenuto dallo scrivente perito nel primo sopralluogo del 12.12.2022, durante il quale venivano eseguiti dei rilievi della distribuzione interna coincidenti sostanzialmente con il post operam della succitata DIA, pur essendo i locali ormai dismessi. Ancora di seguito veniva compiuto un sopralluogo in data 05.06.2023 in cui tutti i tramezzi interni erano in corso di demolizione.



Infine, nel corso dell'ultimo sopralluogo del 03.10.2023 l'intero locale, costituito dall'unità immobiliare sub. 501 e sub. 502, risultava interamente ristrutturato e adibito a palestra, completa di sale per l'attività libera, sale attrezzate, spogliatoi e servizi, locali tecnici. Quest'ultima trasformazione è stata comunicata con CILA CQ/2023/58796 del 19.05.2023 (vedi precedente elenco) a cui, come già scritto, non ha fatto seguito variazione catastale. Appare opportuno ai fini della legittimità urbanistica, distinguere tra variazioni esterne e variazioni interne.

Le variazioni esterne, non possibili con CILA, vanno confrontate con la DIA a sanatoria.

Si evince che:

- la porzione finestrata di sinistra per chi guarda il prospetto esterno presenta delle suddivisioni tra finestre e porzioni murarie difforme tra il titolo autorizzativo e lo stato di fatto; dopo la prima apertura i due prospetti sono sostanzialmente conformi, ivi compresa la quota parte relativa al sub. 502.

Le variazioni interne, possibili con CILA, vanno confrontate con tale ultimo documento. L'elaborato grafico della CILA ultima variante presentato per il fine lavori presenta alcune variazioni che il progettista e l'avente titolo hanno ritenuto poter comunicare all'interno dell'originaria CILA senza dover operare la sostituzione dell'intero elaborato grafico. Tale procedura è tollerata dai diversi Municipi a seconda della consistenza delle variazioni e dell'interpretazione del tecnico responsabile.

Si evince che:

- tanto per la maggior quota (sub. 501) che per la minor quota (sub. 502) vi sono alcune variazioni interne operate sui tramezzi.

A piena garanzia della legittimità del bene a parere dello scrivente, il nuovo avente titolo dovrà presentare una SCIA in accertamento di conformità per opere esterne relativamente alle differenti finestrate sopraccitate; con tale titolo potranno essere correttamente graficizzate e pienamente legittimate anche le variazioni dei tramezzi interni. Per tale titolo il costo complessivo tra sanzioni, diritti di segreteria, oneri del tecnico, ammonta a circa euro 5.000. Di tale importo si terrà conto in sede di valutazione del bene.

Riassumendo, le unità immobiliari oggetto di perizia - tale considerazione vale sia per il sub. 501 che per il sub. 502 che risultano funzionali e collegate l'una all'altra nell'attuale destinazione d'uso - derivano da una originaria superficie S1 con destinazione d'uso locale deposito presente nel progetto e nella costruzione originaria, ma di cui non è possibile reperire esatta rappresentazione grafica; poi sono legittimate da titolo a sanatoria (quello sopraccitato valido per entrambe) e infine sono fatte oggetto di ulteriore regolarizzazione con una DIA e con una CILA. Permangono alcune difformità minori sanabili con SCIA a sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito ha contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, lo stesso, al momento della stesura della perizia, non ha comunicato arretrati relativi all'unità in oggetto.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50-48A/B-48C/D, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nei pressi della via Pisana.

Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via dei Gonzaga, via della Pisana e via dei Baldassini.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 50 di via dei Gonzaga, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio dell'unità immobiliari.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente con porzioni ad intonaco civile tinteggiato e porzioni rifinite a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (negozi) è posta al piano terra del fabbricato, ed ha accesso autonomo da strada ai civici 48/d e 48/b e si affaccia in parte verso via dei Gonzaga ed in parte verso distacco con altra proprietà.

La suddetta unità immobiliare si compone:

- al piano terra di un ambiente con destinazione d'uso negozio, composto da 4 locali distinti oltre bagno ed antibagno, un'area cortiliva pertinenziale - chiusa da cancello pedonale - che prosegue lungo il fianco laterale del negozio e il retro e un'area cortiliva antistante al locale commerciale. Tale area risulta graficizzata con perimetrazione in rosso nell'elaborato grafico "allegato A" all'atto di provenienza del 1969, anche se della stessa non viene data contezza nella descrizione a parole del bene. E' tuttavia indubbia la sua pertinenza al locale commerciale come ribadito anche nel regolamento di condominio all'art. 5.5 che recita: "tutte le zone fuori dei muri perimetrali del fabbricato ad eccezione della parte prospiciente l'androne, saranno di pertinenza dei negozi".

- al piano S1, di un ambiente con destinazione d'uso sottonegozio/cantina, composto da un unico locale; per una superficie interna netta di mq 197 con un'altezza media di mt 3, a cui si aggiungono 114 mq di area cortiliva anteriore, laterale e posteriore.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 - vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con: Via dei Gonzaga, distacco verso altra proprietà, rampa garage, e androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	136,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	3,10 m	T
Cortile	114,00 mq	114,00 mq	0,18	20,52 mq	0,00 m	T
Sottonegozio	61,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				185,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Il sottonegozio/cantina è costituito da un "vano che non è stato possibile rilevare in maniera puntuale per eccessivo ingombro di materiali di risulta, suppellettili, arredi, residui di lavorazioni edili ecc". Quanto visionato fa dedurre che la consistenza sia quella riportata e descritta. Lo sgombero di tale locale, come ordinariamente, non è quantificato come onere a carico dell'eventuale acquirente, poiché normalmente autorizzato e gestito dalla procedura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/03/1969	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 138, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 129 Piano T - S1
Dal 17/03/1969 al 04/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 138, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 129 Superficie catastale 200 mq Rendita € 3.004,70 Piano T-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	138	1	5	C1	2	129	200 mq	3004,7 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Il riscontro tra la pianta catastale in atti, che coincide con quella d'impianto, e lo stato di fatto ha messo in evidenza quanto segue:

- sostanziale conformità di superficie, con lieve differenza di sagoma nella porzione a confine con l'area cortiliva di pertinenza laterale, per presenza di una risega non graficizzata;
- esterno: oltre a quanto sopra indicato, la pianta è sostanzialmente conforme, è presente nella planimetria catastale una finestratura in corrispondenza delle scale che non è presente nello stato di fatto;
- interno: al piano terra risultano modifiche delle tramezzature interne e una rappresentazione approssimativa di pilastri, riseghe e spessori murari. Risulta, allo stato attuale, essere stata chiusa con pannellatura la porta di collegamento con l'androne condominiale, dove la porta è invece presente. La scala interna di collegamento con il PS1 sottonegozio/cantina, presenta in planimetria un andamento ad "L", mentre allo stato di fatto risulta un'unica rampa lineare in ferro. Per ulteriori approfondimenti vedi paragrafo "Regolarità Edilizia". Nello stesso sono evidenziate alcune irregolarità che andranno eliminate/sanate; a valle di tale operazione sarà necessario depositare a cura dell'avente titolo una nuova planimetria catastale. A fronte di ciò lo scrivente non ha ritenuto provvedere ad un nuovo accatastamento.

PATTI



Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati patti o contratti di locazione per l'immobile oggetto di perizia. Pertanto l'immobile è da ritenersi libero per la procedura.

STATO CONSERVATIVO

Il Negozio, oggetto di perizia, risulta in discrete condizioni manutentive.

Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano alcuni segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile ed al non utilizzo dello stesso, maggiormente evidenti nelle finiture dei locali e nei bagni, nonché nel locale S1, sottonegozio/cantina.

Gli ambienti tuttavia risultano dotati di ampie superfici illuminanti che dotano di sufficiente areazione naturale gli spazi.

Esternamente l'immobile è ben mantenuto e non sono state riscontrate evidenti criticità a livello dell'intonaco esterno e dei materiali di rivestimento.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "regolamento di condominio" del 1967.

Per quanto riguarda l'area antistante il negozio in esame all'articolo 5.5 è scritto: "tutte le zone fuori dei muri perimetrali del fabbricato ad eccezione della parte prospiciente l'androne, saranno di pertinenza dei negozi". Ciò a conferma di quanto anche inserito nell'atto di provenienza nella cui planimetria allegata è bordata anche l'area pertinenziale suddetta quale oggetto di compravendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio, come già specificato, risulta in discreto stato di manutenzione ed è situato al piano terra di una palazzina, composta da 5 piani fuori terra, serviti da vano scala condominiale ed ascensori.

L'unità immobiliare in esame è accessibile da ingresso autonomo, direttamente da strada, e presenta nei diversi ambienti una pavimentazione con materiali differenti, prevalentemente ceramici.

Le murature, i tramezzi ed i soffitti nelle sale di vendita, ove non presenti i controsoffitti, sono rifiniti in parte ad intonaco civile tinggiato ed in parte con boiserie in legno, a differenza di alcune porzioni delle murature del bagno e antibagno che sono rivestite in parte con piastrelle in ceramica di diversi formati e colori.

Gli infissi in alluminio vetro singolo sono in parte privi di schermature ed in parte dotati di avvolgibili.

Risultano presenti gli impianti elettrico ed idrico.



Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1969	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	17/03/1969	46136	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 0,00

Trascrizioni



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

Trascritto a Roma il 18/02/2021

Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;



b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;



- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”;
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
 IC max = 50% SF;
 IP = 25% SF;
 DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
 DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).



Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria



integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.



12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;



d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 17/03/1969, a rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. n.46136 racc. n.19599, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: " (...) locale, uso negozio, sito in Roma, alla via dei Gonzaga n. 48/A, C, D, di mq 150 (centocinquanta) circa, confinante con via dei Gonzaga, servitù di passaggio, rampa garage, *****, vano scala, androne (...) locale, uso cantina, sottostante al locale di cui sopra, a cui si accede attraverso la rampa di accesso, di mq 60 (sessanta) circa (...)"

all'art.4 è scritto: "(...) di aver eseguito la costruzione dell'intero fabbricato con regolare licenza rilasciata dal Comune di Roma (licenza 554/B del 1962, prot. 33177, rilasciata il 10/09/1963 e successive varianti (...))."

Sulla scorta delle indicazioni relative ai documenti urbanistici riportate sull'atto sopraccitato, lo scrivente perito ha inoltrato domanda di accesso agli atti all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- fascicolo di progetto n. 4429/66 per "Variante Villino, da costruire in via dei Gonzaga", contenente diverse documentazioni tra cui di particolare importanza ai fini della presente relazione:

- verbale di collaudo statico;

- elaborati grafici di progetto "Nuovi Tipi", con timbro di parere favorevole espresso nella seduta dell'11/10/1966;

- richiesta abitabilità;



- atto d'obbligo del 27/06/1963 rep. 22155.

Dal confronto dello stato di fatto con i grafici approvatisi evincono le seguenti osservazioni:

- nella porzione di distacco condominiale esterno antistante a due delle tre vetrine del locale era prevista la realizzazione di un'aiuola rettangolare occupante una porzione dell'area, non realizzata. Allo stato attuale, tale zona appare interamente lastricata.

L'area cortiliva antistante al locale commerciale risulta graficizzata con perimetrazione in rosso nell'elaborato grafico "allegato A" all'atto di provenienza del 1969, anche se della stessa non viene data contezza nella descrizione a parole del bene. Tuttavia è certo che tale area non ha natura di distacco condominiale poiché nel regolamento di condominio del 1967 (vedi allegato) all'articolo 5.5 è scritto: "tutte le zone fuori dei muri perimetrali del fabbricato ad eccezione della parte prospiciente l'androne, saranno di pertinenza dei negozi". Tale area sarà pertanto inclusa dalla valutazione del bene.

- risulta nel progetto originario una nicchia muraria al piano terra sul lato area cortiliva laterale di proprietà del negozio. Allo stato attuale, e già nella planimetria catastale d'impianto del '70, tale nicchia esterna era stata assorbita all'interno del locale, con conseguente aumento di cubatura e superficie. Permane visibile all'esterno una grata, posta in corrispondenza di tale nicchia;

- di seguito alla nicchia di cui sopra, sul medesimo lato di fabbricato, risulta nel progetto graficizzata una finestra che non è presente nello stato di fatto;

- non è presente nell'elaborato di progetto la scala interna di collegamento tra il negozio ed il sottonegozio/cantina, per quanto nei documenti presenti nel fascicolo, nella descrizione presente nell'istruttoria - rapporto n.4429 del 1966 -, ne venga data indirettamente contezza: "al piano seminterrato sono stati realizzati n.2 negozi non previsti nel precedente progetto approvato (prima abitazione). La cubatura è rimasta invariata". Nulla è scritto con riguardo al collegamento di detti (sotto) negozi con quelli del piano terra e tuttavia tale variante parrebbe tollerata;

- ulteriori difformità sono rappresentate dalla diversa distribuzione degli ambienti interni attraverso tramezzature e dalla approssimativa o mancata rappresentazione di riseghe murarie, spessori e degli elementi strutturali.

A fronte di quanto descritto precedentemente, in special modo dal raffronto con il progetto originario, non sussiste la piena legittimità urbanistica dell'immobile. Questa deriva esclusivamente dai titoli edilizi e, da reiterati accessi agli atti condotti dallo scrivente presso il competente Municipio, non è emersa l'esistenza di alcun ulteriore titolo edilizio che abbia sanato o legittimato l'attuale stato di fatto.

Dalla suddetta ricerca sono tuttavia emersi: il protocollo di una DIA per laboratorio, pizzeria, friggitoria in via dei Gonzaga 50 A/B (prot. n.: CQ/2010/42774), una SCIA Apertura (prot. n.: CQ/2018/60549) ed una SCIA commerciale per Subingresso (prot.: CQ/2018/38519) che hanno valenza solo a fini commerciali e pertanto non indagati.

Visto quanto sopra le difformità da sanare sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- opere interne di diversa distribuzione (tra le opere interne, ai fini della seguente perizia, viene ricompresa la scala, poiché, pur essendo un'opera strutturale, in parte parrebbe essere stata "assorbita" come variante già in sede di costruzione; inoltre trattasi di una scala autoportante in ferro inserita all'interno dello spazio. E' comunque parere dello scrivente che l'avente titolo avvii un ulteriore confronto con l'ufficio tecnico del municipio competente, anche alla luce della recentissima legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024", il cui pieno recepimento da parte della Regione Lazio e di Roma Capitale non si è ancora perfezionato alla data della presente perizia;

- opere in facciata e variazione di volumetria.



Per tali difformità si ritiene necessario operare come segue:

- ripristino della nicchia esterna così come nel progetto originario, poiché trattasi di volumetria non sanabile, poiché non sussisterebbero, da quanto nella conoscenza dello scrivente, né cubatura residua, né pregiudizio statico alla demolizione;

- presentazione di S.C.I.A. a sanatoria per sanare le altre difformità - interne ed esterne, ivi compreso la lastricatura in luogo dell'aiuola per parte dell'area antistante il negozio -, con il conseguente calcolo delle sanzioni sia fisse che proporzionali alla natura e consistenza delle opere (per tutte le opere esterne va considerato il contributo del costo di costruzione oltre ad una sanzione pari al doppio dello stesso, valutato in base ai prezzi regionali e ai parametri di calcolo definiti dalla normativa in vigore).

I costi per i ripristini e per la presentazione di tale titolo edilizio, compresi i costi di sanzione, i diritti di segreteria e gli oneri professionali, sono quantificabili approssimativamente come segue:

- ripristino della nicchia muraria esterna: 4.000 €
- diritti di segreteria: 291,24 €
- opere interne forfettari: 1.000 €
- opere esterne: 1.000 €
- prestazioni professionali: 2.500 €

per un totale di circa 8.791,00 € arr.to.

Di tale valore si terrà conto nella stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore di condominio, richiesto dallo scrivente CTU, ha fornito bilancio preventivo 2024 dal quale risultano, per l'unità immobiliare in oggetto oneri annuali complessivi preventivati in euro 344,38.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50, interno 12, piano 4

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nei pressi della via Pisana.

Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via dei Gonzaga, via della Pisana e via dei Baldassini.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 50 di via dei Gonzaga, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio dell'unità immobiliari.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente con porzioni ad intonaco civile tinteggiato e porzioni rifinite a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano quarto del fabbricato, è denominato int.12, ed affaccia in parte verso via dei Gonzaga ed in parte verso distacco con altra proprietà.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso,
- cucina,
- corridoio,
- n.2 bagni,
- n.3 camere (di cui una ad uso soggiorno);
- terrazzo (all'interno del quale è stato ricavato un ripostiglio),

per una superficie interna netta di mq 91.3 con un'altezza media di mt 3, a cui si aggiungono 45 mq di terrazzo ed un ripostiglio di circa 6,5 mq.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 – vedi allegati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con: distacco su Via dei Gonzaga, vano scala condominiale e distacco verso strada privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,30 mq	106,10 mq	1	106,10 mq	3,00 m	4
Terrazza	43,60 mq	54,30 mq	0.25	13,57 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				119,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In termini di consistenza la terrazza viene valutata per la sua intera superficie considerando che il ripostiglio realizzato su di essa, non essendo regolare, andrà demolito. Per maggiori dettagli vedi paragrafo "Regolarità Edilizia".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 14/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 138, Sub. 12, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 Piano 4
Dal 14/04/2003 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 138, Sub. 501 Categoria A2



		Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 140.993,00 Piano 4
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 138, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 140.993,00 Piano 4
Dal 09/01/2013 al 27/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 138, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 1.409,93 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	138	501	5	A2	3	6.5	116 mq	1409,93 €	4	

Corrispondenza catastale

L'immobile oggetto della presente procedura, risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti per volumetria, sagoma e superficie.

Tuttavia sono presenti alcune difformità, alcune riconducibili ad una rappresentazione poco precisa dello stato dei luoghi, come ad esempio la posizione delle finestre leggermente traslata rispetto a quella effettiva e, altre, date da una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto a quanto presentato, nonché alla realizzazione di un piccolo vano ripostiglio - in materiale prefabbricato - posizionato lungo uno dei lati corti del terrazzo esterno.

Inoltre, il ripostiglio interno, risulterebbe leggermente meno profondo di quanto rappresentato in planimetria catastale.

Nonostante le suddette variazioni edilizie, il CTU ha ritenuto di non dover procedere ad un nuovo accatastamento in quanto, le difformità elencate non possono essere effettuate senza la preventiva presentazione di un adeguato titolo edilizio, che dovrà essere presentato dal nuovo avente titolo.

Lo scrivente perito ha chiarito il procedimento di sanatoria nel relativo paragrafo "Regolarità Edilizia" a cui si rimanda.



PATTI

Al momento del sopralluogo è stata riscontrata all'interno dell'immobile la presenza di inquilini con contratto di locazione non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di un fabbricato a più livelli di tipo condominiale. Esternamente risulta in buone condizioni manutentive. Internamente sono presenti alcuni segni di vetustà delle finiture, ma tutto sommato non sono state riscontrate criticità a livello di strutture e/o serramenti, che risultano per lo più essere quelli originari.

Tutti gli ambienti risultano inoltre ben illuminati e tutti dotati di sufficiente areazione ed illuminazione naturale.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "regolamento di condominio" del 1967.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione.

Come precedentemente indicato fa parte, insieme ad altre unità, di un edificio composto da cinque livelli, collegati internamente da scala comune ed ascensore.

Il fabbricato si presenta ben mantenuto. Esternamente è rifinito ad intonaco civile tinteggiato e cortina, in buono stato manutentivo con copertura piana a terrazzo.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 50 di via dei Gonzaga.

Attraversando un pianerottolo su corpo scala comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta discretamente mantenuto, con una pavimentazione diversa in tutti gli ambienti prevalentemente realizzata con piastrelle ceramiche. Le pareti sono rifinite con carta da parati nelle camere, mentre negli ambienti di servizio sono rifinite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno vetro singolo, schermati da avvolgibile in legno.

L'impianto di climatizzazione e produzione di ACS è autonomo e il generatore è installato all'interno di un



locale di servizio realizzato sull'ampio terrazzo mediante una struttura prefabbricata in alluminio.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. Per maggior informazioni si rimanda al verbale del Custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MULIERI INNOCENZO	04/03/1981	3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/03/1981	17728	13600
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrara Vincenzo	26/07/2011	6409	16095
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/08/2011	89080	55238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2013	**** Omissis ****	Certificato di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2013		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/05/2016	47270	32158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2015	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cavallo Maria Antonietta	29/07/2015	8283	15517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/08/2015	84722	62456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 19/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 0,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 0,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 0,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 0,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 0,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 0,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 0,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 0,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI**
Trascritto a Roma il 04/08/2011
Reg. gen. 91777 - Reg. part. 57135
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**
Trascritto a Roma il 05/08/2015
Reg. gen. 84722 - Reg. part. 62456
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a Roma il 02/05/2016
Reg. gen. 47270 - Reg. part. 32158
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA



Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.



4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole",



rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione



di interventi pubblici. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.



14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: " (...) appartamento sito al piano attico, posto sull'intero piano, distinto con il num. interno 12 (dodici), confinante con vano scala e, per via aerea con condominio via Gonzaga 48, proprietà *****", via dei Gonzaga, salvo altri, composto di sette vani, due terrazze e accessori (...);

all'art.2 è scritto: "(...) la seguente porzione del villino sito in Roma, via dei gonzaga n.50 (già 52) edificato in base a licenza n.554/B del 10 settembre 1962 e successive varianti (...)".

Sulla scorta delle indicazioni relative ai documenti urbanistici riportate sull'atto sopraccitato, lo scrivente perito ha inoltrato domanda di accesso agli atti all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- fascicolo di progetto n. 4429/66 per "Variante Villino, da costruire in via dei Gonzaga", contenente diverse documentazioni tra cui di particolare importanza ai fini della presente relazione:

- verbale di collaudo statico;

- elaborati grafici di progetto "Nuovi Tipi", con timbro di parere favorevole espresso nella seduta dell'11/10/1966;

- richiesta abitabilità;

- atto d'obbligo del 27/06/1963 rep. 22155.

Dal confronto dello stato di fatto con i grafici approvati si evincono le seguenti osservazioni:

- sull'elaborato grafico originario l'appartamento risulta fuso con un'altra unità abitativa. Le due unità formavano un unico appartamento che ricopriva tutto il piano attico - si allega alla presente perizia un elaborato grafico a dimostrazione di quanto descritto -.

La consistenza attuale, a seguito di approfondimenti effettuati dallo scrivente, sembrerebbe essere stata



raggiunta con l'atto di divisione del 2003 - vedi allegata Visura catastale storica dell'immobile -, ma non sono stati riscontrati titoli edilizi a supporto della stessa.

Approfondendo la porzione di elaborato grafico originario, corrispondente con l'unità immobiliare qui esaminata, si evince inoltre che:

- è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni;
- sul prospetto lungo, tra la camera "letto" ed il bagno "wc", è graficizzato un piccolo balcone che, allo stato attuale, risulta chiuso ed inglobato nella volumetria dell'appartamento;
- sul terrazzo è graficizzata una rientranza tra le due camere da letto che, attualmente, risulta anch'essa inglobata nella volumetria complessiva dell'immobile;
- continuando sul terrazzo, la camera da letto di maggior consistenza risulta graficizzata arretrata rispetto alle altre ma, allo stato di fatto, la parete esterna tra la camera qui analizzata ed il terrazzo, è stata portata in linea con le pareti delle due camere vicinali, inglobando all'interno dell'unità immobiliare una nuova porzione di superficie e volumetria.

Lo scrivente CTU ha effettuato reiterate richieste di accesso agli atti presso il Municipio competente da cui non sono emersi ulteriori titoli edili che autorizzano le variazioni interne e gli ampliamenti sopra descritti.

Si precisa che, con riguardo alla normativa igienico sanitaria attualmente vigente e vigente al momento del frazionamento, la divisione dell'unità immobiliare risulta sanabile, in quanto la superficie complessiva netta dell'immobile originario ha permesso il frazionamento dello stesso in due unità abitative superiori a 45 mq.

Visto quanto sopra le difformità da sanare sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- opere interne di diversa distribuzione, comprensiva di frazionamento;
- opere in facciata e variazione di volumetria.

Per tali difformità si ritiene necessario operare come segue:

- ripristino delle consistenze come nel progetto originario - ove possibile -, poiché trattasi di volumetria non sanabile, in quanto non sussisterebbero, da quanto nella conoscenza dello scrivente, né cubatura residua, né - in alcune delle modifiche effettuate - pregiudizio statico alla demolizione;
- presentazione di S.C.I.A. a sanatoria per sanare le altre difformità - interne ed esterne -, con il conseguente calcolo delle sanzioni sia fisse che proporzionali alla natura e consistenza delle opere (per tutte le opere esterne va considerato il contributo del costo di costruzione oltre ad una sanzione pari al doppio dello stesso, valutato in base ai prezzi regionali e ai parametri di calcolo definiti dalla normativa in vigore).

I costi per i ripristini e per la presentazione di tale titolo edilizio, compresi i costi di sanzione, i diritti di segreteria e gli oneri professionali, sono quantificabili approssimativamente come segue:

- ripristino delle volumetrie ove possibile: 5.000 €
- diritti di segreteria: 291,24 €
- opere interne forfettari: 1.000 €
- opere esterne: 5.000 €
- prestazioni professionali: 3.500 €

per un totale di circa 14.792,00 € arr.to.

Di tale valore si terrà conto nella stima del bene.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore di condominio, richiesto dallo scrivente CTU, ha fornito bilancio preventivo 2024 dal quale risultano, per l'unità immobiliare in oggetto oneri annuali complessivi preventivati in euro 842,39.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno A, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.A ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia a Sud - Ovest verso giardino di proprietà di appartamento denominato sub. 552 e sito nella palazzina al civico 87 (particella 2525) e a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso e disimpegno,
- angolo cottura,
- soggiorno
- camera,
- bagno,
- area esterna di pertinenza,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i



coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- a Sud - Ovest con particella 2525;
- a Sud - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395);
- a Nord - Est con appartamento interno B (sub. 511);
- a Nord - Ovest con androne condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	36,30 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,00 m	T
Giardino	73,30 mq	81,00 mq	0,18	14,58 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale planimetria catastale in atti risulta essere quella allegata al titolo a sanatoria (vedi paragrafo "regolarità edilizia") ed è sostanzialmente conforme allo stato di fatto fatte salve alcune piccole imprecisioni grafiche e la lunghezza del tramezzo che definisce l'angolo cottura, che andrà regolarizzato urbanisticamente prima di qualsiasi variazione catastale a cura dell'avente titolo (vedi nuovamente paragrafo "regolarità edilizia").

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 12/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 540 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 285 mq Piano T
Dal 12/12/1991 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 540



		Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.280,56 Piano T
Dal 02/07/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 502 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.280,56 Piano T
Dal 15/07/2004 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 510, Zc. 5 Categoria A4, Cons. 3 Rendita € 449,32 Piano T
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 510, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 48 mq Rendita € 449,32 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	510		A4	3	3	48 mq	449,32 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie. Uniche differenze riguardano il tramezzo di confinamento dell'angolo cottura che nella planimetria catastale risulta sensibilmente più lungo di quello attuale e nella mancata graficizzazione, sempre nella planimetria catastale, del gradino che separa due porzioni dell'area lastricata esterna, probabilmente realizzato a protezione di un passaggio di tubazione. Vi è inoltre un'indicazione approssimativa dell'altezza interna, indicata con uno standard di 3 m quando invece l'altezza effettiva da rilievo risulta essere di 2,75 circa. Tali difformità non costituiscono, a parere dello scrivente perito, motivo per effettuare una variazione catastale. Attenzione: in visura catastale risulta dichiarata una superficie di mq 48,00 minore di quanto rilevato ma la planimetria appare correttamente graficizzata. Per ulteriori dettagli vedi paragrafo "Regolarità Edilizia".



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al pian terreno di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile non presenta particolari segni di vetustà delle finiture salvo per gli infissi originari in vetro singolo (l'unico infisso sostituito risulta quello del bagno) e non sono presenti cavillature o infiltrazioni attive. Sono presenti alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna e sullo strato di finitura dell'intonaco esterno.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate di bianco nelle camere e rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e parzialmente rivestite nella zona dell'angolo cottura.

Gli infissi sono in legno vetro singolo nelle camere ed in pvc doppio vetro in bagno. L'infisso del bagno è protetto dalle sole inferriate e quelli delle camere anche da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo ed è costituito da radiatori per la climatizzazione invernale e n.2 condizionatori per la climatizzazione estiva. I generatori, caldaia e unità esterna dei condizionatori, sono installati esternamente, su giardino di proprietà. Il giardino è totalmente pavimentato in piastrelle di ceramica e delimitato da muretto intonacato.



Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:



- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:



H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario



di cui all'art. 20;

- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.



6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica



e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:



- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori)



che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori ***** e ***** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409: art.1) "appartamento sito al piano terra, distinto con la lettera A (prima lettera dell'alfabeto) composto di 3 (tre) vani catastali con annesso giardino di pertinenza esclusiva per due lati, confinante con androne condominiale, appartamento distinto con la lettera B, vialetto condominiale, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 510, già subalterno 502 (...) via dei Bonacolsi n.81, piano T interno A (...) giusta variazione per divisione piano pilotis - abitazione - preallineamento del 12/12/1991 n.101853.1/1991 (...)".

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condono Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 510, in data 08/11/2002, concessione n.288309 prot. 87/121435/001(...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 208,67 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 4 (...) superficie utile abitabile mq 50,33 (...) per servizi ed accessori 3,01 (...) via dei Bonacolsi 81 interno A (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1982 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970

- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano terra sono presenti le unità immobiliari int. A (sub.510), int. B (sub.511), int.C (sub. 512), int. D (sub.513)

- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".

- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito realizzazione di unità immobiliare mediante tamponatura al piano pilotis"

- titolo a sanatoria n.288309 del 08/11/2002 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 53,33 di cui residenziale mq 50,32 e non residenziale mq 5,02 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.A (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46202/02 (FG 419, NUM 394 SUB 510). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso:



residenziale mq 53,33.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Tuttavia va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente la consistenza netta dell'immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risulta essere:

- mq residenziali (appartamento) 36,30

- mq non residenziali (giardino) 73,30.

Pertanto risulterebbero legittimati dalla sanatoria una maggior quota del residenziale per circa 14 mq mentre una minor quota per il giardino per circa 68 mq.

La planimetria catastale allegata al condono e citata nel titolo a sanatoria è però sostanzialmente fedele allo stato di fatto (per maggiori dettagli vedi paragrafo "consistenza immobile"). Risulta improbabile immaginare che sia stata allegata una planimetria non conforme. Per la superficie esterna si potrebbe immaginare che, trattandosi di piano pilotis, esistessero già delle superfici assentite, al momento della originaria realizzazione della palazzina e che queste siano state escluse dal conteggio della consistenza in quanto già legittimate.

Per la maggior quota delle superfici interne questa ha curiosamente la stessa consistenza della superficie mancante, come indicazione numerica, dall'appartamento vicinale interno B (vedi relazione all'interno di questa medesima perizia). Sarebbe quindi probabile che al momento della presentazione massiva dei condono riguardanti gli immobili (stesso proprietario e stesse palazzine) il richiedente abbia compiuto un errore formale di attribuzione poi passivamente recepito dall'Ufficio Condono al momento del rilascio dei titoli a sanatoria. Potrà essere condotto eventualmente un tentativo congiunto presso l'Ufficio Condono da parte degli aventi titolo per i due immobili con richiesta di duplice rettifica, tuttavia va sottolineato che tali operazioni, a titoli ormai ritirati, risultano di assai incerta riuscita e con tempistiche non quantificabili.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era



di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano T interno A) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano pilotis, planimetria del quale come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- la sagoma, la consistenza e i prospetti esterni e il giardino di pertinenza graficizzati nella planimetria sono conformi allo stato di fatto;
- all'interno sono presenti piccole differenze di graficizzazione di riseghe murarie dovute a mera approssimazione grafica; allo stato attuale, il tramezzo di divisione fra l'angolo cottura ed il disimpegno, risulta di dimensioni inferiori rispetto alla planimetria catastale. Per sanare tale difformità sarà necessario presentare una CILA per opere interne per lavori ultimati con costi previsti, tra sanzione, diritti di segreteria, accatastamento ed oneri professionali, pari ad euro 2300.

Riassumendo, l'unità immobiliare oggetto di perizia deriva da una originaria superficie a pilotis presente nel progetto e nella costruzione originaria, ma di cui non è possibile reperire esatta rappresentazione grafica; poi è legittimata da titolo a sanatoria ritirato, ma per una superficie residenziale maggiore di quella attuale. Non potendo disporre di prove ineccepibili sulla piena legittimità del bene, pur presumibile, ai fini della valutazione del bene stesso, in via cautelativa, in virtù dei mq non correttamente indicati nel titolo a sanatoria, ma ben graficizzati nella planimetria catastale ad esso allegata, verrà calcolata una decurtazione cautelativa del 15% del valore. Di tale decurtazione, che a parere dello scrivente può essere considerata assorbente anche dei 2300 euro di regolarizzazione da attuare tramite CILA - vedi quanto scritto in precedenza - si terrà conto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 427,14.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno B, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.B ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia ai lati Nord - Est e Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso e corridoio,
- bagno,
- n.2 camere
- cucina,
- area esterna di pertinenza,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011



rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- a Nord- Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395);
- a Sud - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395);
- a Sud - Ovest con appartamento int. A (sub. 510);
- a Nord - Ovest con androne condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	55,00 mq	64,50 mq	1	64,50 mq	3,00 m	T
Giardino	52,70 mq	52,70 mq	0,18	9,49 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				73,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,99 mq		

L'attuale planimetria catastale in atti è stata depositata a seguito di una CILA prot. CQ 2022/7490 del 28/01/2022. Nell'elaborato di detta CILA vi è un errore grafico relativamente alla profondità del volume della cucina verso il giardino di proprietà, che è stato rappresentato di dimensioni maggiori di quanto non sia realmente, probabilmente senza alcuna malizia ma per mero errore di misurazione. Tale errore è stato reiterato nella presentazione della planimetria catastale depositata a valle della CILA, con dati derivanti da "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2022 Pratica n. RM0035452 in atti dal 02/02/2022DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15010.1/2022)".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 12/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 419, Part. 508, Sub. 540 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale , mq



		Piano T
Dal 12/12/1991 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 419, Part. 394, Sub. 502 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale , mq Rendita € 1.280,56 Piano T
Dal 02/07/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 511 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 599,09 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	511	5	A4	3	4	74 mq	599,09 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde pienamente allo stato di fatto per consistenza e superficie. Sovrapponendo il rilievo effettuato dallo scrivente CTU con la planimetria catastale ultima in atti depositata il 02/02/2022 risulta infatti che la porzione di appartamento corrispondente alla cucina è rappresentata più estesa di quanto non sia nella realtà per circa mq 3,00. Tale ultima planimetria è stata depositata con la motivazione "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/02/2022 Pratica n. RM0035452 in atti dal 02/02/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15010.1/2022)". La variazione riguarda la realizzazione di un tramezzo interno di divisione che separa l'attuale ingresso/corridoio dalla camera, vani che prima costituivano un unico ambiente. Se confrontiamo lo stato di fatto con la precedente planimetria catastale in atti, che risulta essere quella allegata al titolo a sanatoria di cui si dirà nella sezione "regolarità edilizia", la rappresentazione del profilo della cucina coincide invece con lo stato di fatto. Pertanto si può concludere che l'attuale planimetria catastale non risulta corretta per errata rappresentazione grafica, non essendo stati di fatto eseguiti lavori che abbiano comportato ampliamento della superficie dall'epoca del condono all'attualità. Il nuovo avente titolo potrà intervenire con tale motivazione per l'eventuale modifica della planimetria catastale. Ulteriori difformità rispetto allo stato di fatto riguardano solo piccole differenze di riseghe, spessori, allineamenti di ordine meramente grafico e un'indicazione approssimativa dell'altezza interna, indicata con uno standard di 3 m quando invece l'altezza effettiva da rilievo risulta essere di 2,75 circa.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al pian terreno di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture (infissi originali in legno vetro singolo) e tracce di umidità a soffitto in bagno da infiltrazione che allo stato non parrebbe più attiva. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate di bianco nelle camere, rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e parzialmente rivestite in cucina.

Gli infissi, in legno vetro singolo, sono protetti da tapparelle in pvc ed inferriate.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo ed è costituito da radiatori per la climatizzazione invernale e n.1 condizionatore per la climatizzazione estiva. I generatori, caldaia e unità esterna dei condizionatori, sono installati esternamente, su giardino di proprietà. Il giardino è totalmente pavimentato in piastrelle di ceramica e delimitato da muretto intonacato.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;



c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

a) Tessuti prevalentemente residenziali;

b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;

b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;

d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;



DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;



- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i



tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:



a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;



b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori ***** e ***** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in



proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409: art.1) "appartamento sito al piano terra, distinto con la lettera b (seconda lettera dell'alfabeto) composto di 4 (quattro) vani catastali con annesso giardino di pertinenza esclusiva per due lai, confinante con androne condominiale, appartamento distinto con la lettera A, distacco su particella 3602 ex 395, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 511, già subalterno 502 (...) via dei Bonacolsi n.81, piano T interno B (...) giusta variazione per divisione piano pilotis - abitazione - preallineamento del 12/12/1991 n.101853.1/1991 (...)".

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condoni Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 511, in data 08/11/2002, concessione n.288306 prot. 87/121435/004(...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 208,67 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 4 (...) superficie utile abitabile mq 40,11 (...) per servizi ed accessori 3,01 (...) via dei Bonacolsi 81 interno B (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1982 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970

- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano terra sono presenti le unità immobiliari int. A (sub.510), int. B (sub.511), int.C (sub. 512), int. D (sub.513)

- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".

- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito realizzazione di unità immobiliare mediante tamponatura al piano pilotis"

- titolo a sanatoria n.288306 del 08/11/2002 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 43,12 di cui residenziale mq 40,11 e non residenziale mq 5,02 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.B (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46202/02 (FG 419, NUM 394 SUB 511). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 43,12.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del



perito a valle delle indagini e richieste).

Tuttavia va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente la consistenza netta dell'immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risulta essere:

- mq residenziali (appartamento) 55,00
- mq non residenziali (giardino) 52,70.

Pertanto risulterebbero legittimati dalla sanatoria solo quota parte degli uni e degli altri, con una differenza della superficie residenziale pari a poco più di 14 mq.

La planimetria catastale allegata al condono e citata nel titolo a sanatoria è però sostanzialmente fedele allo stato di fatto (per maggiori dettagli vedi paragrafo "consistenza immobile"). Risulta improbabile immaginare che sia stata allegata una planimetria non conforme o che successivamente alla domanda di sanatoria siano stati eseguiti mq in aggiunta. Si potrebbe immaginare che, trattandosi di piano pilotis, esistessero già delle volumetria chiuse, e relativi superfici, al momento della originaria realizzazione della palazzina e che queste siano state escluse dal conteggio della consistenza in quanto già legittimate, anche se, a deduzione, più identificate come ambienti condominiali che non come ambienti residenziali, stante che al piano terra non risulterebbero abitazioni nell'originario progetto.

Per la minor quota delle superfici interne questa ha curiosamente la stessa consistenza della superficie in più, come indicazione numerica all'interno del titolo a sanatoria, dall'appartamento vicinale interno A (vedi relazione all'interno di questa medesima perizia). Sarebbe quindi probabile che al momento della presentazione massiva dei condono riguardanti gli immobili (stesso proprietario e stesse palazzine) il richiedente abbia compiuto un errore formale di attribuzione poi passivamente recepito dall'Ufficio Condono al momento del rilascio dei titoli a sanatoria.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione.



L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano T interno B) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano pilotis, planimetria del quale come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- la sagoma, la consistenza e i prospetti esterni e il giardino di pertinenza graficizzati nella planimetria sono conformi allo stato di fatto;
- all'interno, a parte piccole differenze di graficizzazione di riseghe murarie dovute a mera approssimazione grafica, allo stato attuale risulta la realizzazione di un tramezzo di divisione tra il primo ambiente di ingresso e il soggiorno.

Tale difformità risulta peraltro recepita e legittimata da una CILA prot. CQ 2022/7490 del 28/01/2022 che è stata ottenuta dallo scrivente perito a seguito di ulteriore accesso agli atti presso il Municipio XII competente. Tale CILA non risulta utile per avere contezza dell'eventuale stato dell'immobile nel Progetto Originario poichè l'avente titolo o il tecnico non si sono preoccupati di fornire tali informazioni. Inoltre, nel grafico di detta CILA vi è un errore grafico relativamente alla profondità del volume della cucina verso il giardino di proprietà che è stato rappresentato di dimensioni maggiori di quanto non sia realmente, probabilmente senza alcuna malizia ma per mero errore di misurazione. Tale errore è stato reiterato nella presentazione della planimetria catastale depositata a valle della CILA "in atti dal 02/02/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15010.1/2022)".

Riassumendo, l'unità immobiliare oggetto di perizia deriva da una originaria superficie a pilotis presente nel progetto e nella costruzione originaria, ma di cui non è possibile reperire esatta rappresentazione grafica; poi è legittimata da titolo a sanatoria ritirato, ma per una superficie minore di quella attuale; infine è legittimato da una CILA per opere interne. Non potendo disporre di prove ineccepibili sulla piena legittimità del bene, pur presumibile, ai fini della valutazione del bene stesso, in via cautelativa, in virtù dei mq mancanti nel titolo a sanatoria, ma presenti nella planimetria catastale ad esso allegata, verrà calcolata una decurtazione cautelativa del 20% del valore. Di tale decurtazione si terrà conto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 214,97.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/A, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1/A ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord - Est e a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- soggiorno,
- camera,
- cucina,
- bagno,
- balcone,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".



CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- a Nord - Ovest con androne condominiale;
- a Nord - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395);
- a Sud - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395);
- a Sud - Ovest con appartamento int.1/B (sub.515).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	38,80 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	3,00 m	1
Balcone	25,50 mq	25,50 mq	0,25	6,38 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				53,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 533, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 503, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 823,75 Piano 1
Dal 02/07/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 514, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 524,20 Piano 1
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 514, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani



		Superficie catastale 55 mq Rendita € 524,20 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	514	5	A4	3	3,5 vani	55 mq	524,2 €	1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture (infissi originari in legno vetro singolo) e tracce di umidità a soffitto in bagno.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche in bagno, cucina e camera da letto e in marmo nel soggiorno e nel disimpegno. Le pareti sono tinteggiate di bianco nelle camere e rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e cucina.

Gli infissi sono in legno vetro singolo protetti da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è autonomo (??? CONTROLLARE NON VEDO CALDAIA) ed è costituito da radiatori mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler a gas.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021



Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali



1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in



sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:



H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.



4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito



aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:



a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";



- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409: art.1) "appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno 1A (1/prima lettera dell'alfabeto) composto di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali con annesso balcone al livello per due lati, confinante con vano scala, appartamento distinto con l'interno 1B, particella 3602 ex 395, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 514, già subalterno 503 (...) via dei Bonacolsi n.81, piano 1 interno 1A (...) giusta variazione per divisione del 11/09/2002 n.46200.1/2002 (...)".

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condono Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 514 e 515, in data 20/12/2002, concessione n.291055 prot. 87/107344/002 e successiva concessione edilizia in sanatoria rilasciata per i subalterni 514 e 515, in data 15 Novembre 2002, n.288730 Prot. 72893/000 (...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata



documentazione riguardante due richieste di condono:

- la prima che legittima la consistenza di circa metà del piano primo della palazzina, che fu realizzato in difformità alla licenza edilizia, difformità di cui non è possibile avere piena contezza stante la mancanza dell'elaborato grafico del progetto originario nel fascicolo dell'Archivio, come meglio si dirà in seguito;
- la seconda che legittima il frazionamento di quanto sopra per la realizzazione di due unità immobiliari separate, rispettivamente denominate 1A, di cui al titolo a sanatoria, e 1B quale unità residuale della precedente superficie condonata. Per maggiori specifiche sui documenti ottenuti vedi di seguito.

- Prima domanda: domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 108,08 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 86,80 (...) per servizi ed accessori 35,46 (pari ad equivalenti 21,28) (...) via dei Bonacolsi 81 interno 1 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia e concessione che non comportino aumento della superficie utile e del volume assentito (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970

- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1/A (sub.514), int. 1/B (sub.515), int.2 (sub. 504), int. 3 (sub.505), per una superficie lorda complessiva di m2 287 circa, a destinazione residenziale (...)

- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".

- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia"

- titolo a sanatoria n.291055 del 20/12/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 di cui residenziale mq 86,80 e non residenziale mq 35,46 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.1A (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37171/02 (FG 419, NUM 394 SUB 503). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 108,08.

- seconda domanda:

- verbale di ricevimento di dichiarazione in cui il richiedente "dichiara i seguenti dati relativi all'abuso oggetto della domanda di condono edilizio: ubicazione dell'abuso: via dei Bonacolsi 81 - int. 1/A e 1/B; superficie dell'abuso interno 1/A mq 38; tipologia dell'abuso 4; epoca dell'abuso 1992; non è sottoposto a vincoli; descrizione delle opere: frazionamento di una unità immobiliare destinata a residenza in due distinte unità residenziali ubicate al piano primo interno 1/A e interno 1/B;

- titolo a sanatoria n.288730 del 15/11/2002 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 38 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.1A (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. protocollo 46200/02 (FG 419, NUM 394 SUB 514). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 38.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente, le consistenze nette degli immobili su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risultano essere:

- interno 1/A mq residenziali (appartamento) 38,80;

Tale differenza rientra nella tolleranza ammissibile per la validità del titolo (2% della superficie).

- interno 1/B mq residenziali (appartamento) 40,60, che va calcolato indirettamente come differenza tra la superficie residenziale complessiva del primo titolo a sanatoria da cui sottrarre sia la superficie residenziale dell'interno 1/A (secondo titolo a sanatoria) che la superficie del disimpegno comune.



La planimetria catastale allegata al primo condono, come già scritto, riguardava circa metà del piano primo e quindi l'insieme dei due appartamenti successivamente denominati 1/A e 1/B. Le planimetrie catastali allegata al secondo condono che legittima il frazionamento, sono quelle che legittimano lo stato di fatto attuale, e con esse sarà effettuato il confronto più avanti nel presente paragrafo.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano 1 interno 1/A) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.



Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- l'immobile è perfettamente conforme.

L'immobile in esame risulta pertanto urbanisticamente legittimo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 301,32.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/B, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1/B ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Sud - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525).

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegno,
- camera,
- soggiorno con angolo cottura,
- bagno,
- balcone,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".



CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- a Nord - Ovest con appartamento int.2;
- a Nord - Est con appartamento int.1/A;
- a Sud - Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395);
- a Sud - Ovest con distacco verso altra proprietà (particella 2525).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	40,60 mq	48,60 mq	1	48,60 mq	3,00 m	1
Balconi	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				51,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 533, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 503, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 823,75 Piano 1
Dal 02/07/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 515, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 449,32 Piano 1
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 515, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani



		Superficie catastale 50 mq Rendita € 449,32 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	515	5	A4	3	3 vani	50 mq	449,32 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie. Uniche differenze riguardano piccole riseghe murarie in soggiorno rappresentate nella planimetria catastale ma non presenti allo stato di fatto. Tali lievi difformità non costituiscono, a parere dello scrivente perito, motivo per effettuare una variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture con infissi originari in legno vetro singolo. Esternamente sono presenti n.2 balconi in discreto stato conservativo.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche in bagno e in marmo nei restanti ambienti. Le pareti, tinteggiate color ocra nel disimpegno e di bianco nelle camere, sono rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e angolo cottura.

Gli infissi sono in legno vetro singolo protetti da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed è costituito da radiatori mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler a gas. E' presente l'impianto di climatizzazione estiva costituito da n.1 split in soggiorno.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati



prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:



- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde



pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la



rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*).



(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a



disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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



- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - “accolta - parzialmente accolta con prescrizione”.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: “i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione”.

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: art.1) “appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno 1/B (uno/seconda lettera dell'alfabeto) composto di 3 (tre) vani catastali con annessi due balconi al livello, confinante con vano scala, appartamenti distinti con l'interno 1/A e 2, salvo altri, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 515, già subalterno 503 (...) via dei Bonacolsi n.81, piano 1 interno 1/B (...) giusta variazione per divisione dell'11 settembre 2002 n.46200.1/2002 prot.n. 733532”.

All'articolo 11 è scritto “ che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condono Edilizio ha



rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 514 e 515, in data 20/12/2002, concessione n.291055 prot. 87/107344/002 e successiva concessione edilizia in sanatoria rilasciata per i subalterni 514 e 515, in data 15 Novembre 2002, n.288730 Prot. 72893/000 (...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata documentazione riguardante una richiesta di condono:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 108,08 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 86,80 (...) per servizi ed accessori 35,46 (pari ad equivalenti 21,28) (...) via dei Bonacolsi 81 interno 2 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia e concessione che non comportino aumento della superficie utile e del volume assentito (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970;
- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1/A (sub.514), int. 1/B (sub.515), int.2 (sub. 504), int. 3 (sub.505), per una superficie lorda complessiva di mq 287 circa, a destinazione residenziale (...);
- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".
- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia"
- titolo a sanatoria n.291055 del 20/12/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 di cui residenziale mq 86,80 e non residenziale mq 35,46 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.1/B (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37171/02 (FG 419, NUM 394 SUB 503). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 108,08.

Tale titolo a sanatoria, correttamente ritirato, legittima l'immobile denominato int. 1/B (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente, le consistenze nette dell' immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risultano essere:

- interno 1/B mq residenziali (appartamento) 40,60, che va calcolato indirettamente come differenza tra la superficie residenziale complessiva del primo titolo a sanatoria da cui sottrarre sia la superficie residenziale dell'interno 1/A (secondo titolo a sanatoria) che la superficie del disimpegno comune.

La planimetria catastale allegata al primo condono, come già scritto, riguardava circa metà del piano primo e quindi l'insieme dei due appartamenti successivamente denominati 1/A e 1/B. Le planimetrie catastali allegata al secondo condono che legittima il frazionamento, sono quelle che legittimano lo stato di fatto attuale, e con esse sarà effettuato il confronto più avanti nel presente paragrafo.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è



visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano 1 interno 1/B) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Dal confronto dello stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale per:

-sagoma e consistenza poiché nello stato di fatto è presente un balconcino a cui si accede dal bagno che non è presente in tale planimetria;

- piccole difformità di graficizzazione;

Per la regolarizzazione degli interventi di cui sopra, stante che dall'interpretazione data dal Municipio competente può essere o meno valutata con favore la presentazione di una SCIA in accertamento di conformità, visto che la difformità coinvolge un manufatto realizzato in calcestruzzo armato per il quale è necessaria la verifica strutturale con deposito al Genio Civile che normalmente in questi casi la richiede estesa all'intero fabbricato, ai fini cautelativi, ma anche di maggior vantaggio economico, vengono valutati nella presente perizia i costi relativi al ripristino dello stato legittimo con eliminazione di detto balcone, pari ad euro 5000.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 882,31.



LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.2 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord su distacco con altra proprietà e a Sud- Est su strada privata condominiale.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegno,
- soggiorno,
- n.2 camere,
- bagno,
- cucina,
- n.2 balconi

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".



CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- a Nord - Est con distacco verso altra proprietà;
- a Sud - Est con strada privata condominiale (particella 2525);
- a Sud - Ovest con vano scala condominiale e appartamento interno 3;
- a Nord - Ovest con appartamento interno 1/B

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	1
Loggia	26,20 mq	26,20 mq	0,40	10,48 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				101,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,36 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 534, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 1
Dal 01/01/1992 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 534, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 823,75 Piano 1
Dal 02/07/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 504, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 823,75 Piano 1
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 504, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani



		Superficie catastale 95 mq Rendita € 823,75 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	504	5	A4	3	5,5 vani	95 mq	823,75 €	1	

Corrispondenza catastale

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si evince che:

- all'interno sono presenti piccole differenze di graficizzazione di riseghe murarie dovute a mera approssimazione grafica;
 - il terrazzo con accesso dal soggiorno e camera risulta nella planimetria catastale allegata al condono graficizzato in maniera meno aggettante rispetto al reale, di circa cm 45.
- Sulla scorta del titolo edilizio a sanatoria, l'avente titolo potrà eventualmente effettuare la relativa rettifica catastale che non appare indispensabile ai fini della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta diversi segni di vetustà delle finiture con pareti e soffitti che necessitano di ritinteggiatura, infissi originari in legno vetro singolo e un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria obsoleto. Esternamente sono presenti due balconi in discreto stato conservativo.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le



fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando il pianerottolo condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta da ristrutturare, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche in bagno e cucina e in marmo nei restanti ambienti. Le pareti sono tinteggiate di bianco nella maggior parte degli ambienti, presentano un rivestimento in carta da parati in una delle due camere e sono rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e cucina.

Gli infissi sono in legno vetro singolo protetti da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed è costituito da radiatori mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler a gas.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/12/1975	45854	31729
		Registrazione			
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 50.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581



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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;



b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;



- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”;
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
 IC max = 50% SF;
 IP = 25% SF;
 DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
 DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).



Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria



integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.



12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;



d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409: art.1)



"appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno 3 (tre) composto di 4 (quattro) vani catastali con annesso terrazzo e balcone al livello, confinante vano scale, appartamento interno 2, distacco su giardino sub.512, salvo altri, , particella 394, subalterno 505, via dei Bonacolsi n.81, piano 1 interno 3 (...)"

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condoni Edilizi ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 504, in data 20/12/2002, concessione n.291061 prot. 87/107344/005 (...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata documentazione riguardante una richiesta di condono:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 108,08 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 86,80 (...) per servizi ed accessori 35,46 (pari ad equivalenti 21,28) (...) via dei Bonacolsi 81 interno 2 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia e concessione che non comportino aumento della superficie utile e del volume assentito (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970;

- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1/A (sub.514), int. 1/B (sub.515), int.2 (sub. 504), int. 3 (sub.505), per una superficie lorda complessiva di mq 287 circa, a destinazione residenziale (...);

- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".

- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia"

- titolo a sanatoria n.291061 del 20/12/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 di cui residenziale mq 86,80 e non residenziale mq 35,46 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.2 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37172/02 (FG 419, NUM 394 SUB 504). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 108,08.

Tale titolo a sanatoria, correttamente ritirato, legittima l'immobile denominato int. 2 (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente, le consistenze nette dell' immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risultano essere:

- mq residenziali (appartamento) 76,00;

- mq non residenziali (loggia e balcone) 29,7.

Pertanto risulterebbero legittimati dalla sanatoria una maggior quota del residenziale per circa 11 mq e una maggior quota per il terrazzo e balcone per circa 5 mq.

La planimetria catastale allegata al condono e citata nel titolo a sanatoria è però sostanzialmente fedele allo stato di fatto (per maggiori dettagli vedi paragrafo "dati catastali").

Sarebbe quindi probabile che al momento della presentazione massiva dei condoni riguardanti gli immobili (stesso proprietario e stesse palazzine) il richiedente abbia compiuto un errore formale di attribuzione poi passivamente recepito dall'Ufficio Condoni al momento del rilascio dei titoli a sanatoria. Potrà essere condotto eventualmente un tentativo presso l'Ufficio Condoni da parte degli aventi titolo per l'immobile con richiesta di



rettifica, tuttavia va sottolineato che tali operazioni, a titoli ormai ritirati, risultano di assai incerta riuscita e con tempistiche non quantificabili.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano 1 interno 2) nel progetto originario ultima variante non è analizzabile nella sua consistenza in quanto la planimetria del progetto come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si evince che:



- all'interno sono presenti piccole differenze di graficizzazione di riseghe murarie dovute a mera approssimazione grafica;
- il terrazzo con accesso dal soggiorno e camera risulta nella planimetria catastale allegata al condono graficizzato in maniera meno aggettante rispetto al reale, di circa cm 45.

Tali difformità, a parere dello scrivente, non costituiscono illegittimità rispetto al titolo, che peraltro come visto, valuta delle quantità in eccesso, tuttavia per completa conformità potrebbe necessario presentare una rettifica catastale.

Riassumendo, l'unità immobiliare oggetto di perizia deriva da una originaria superficie al piano primo presente nel progetto e nella costruzione originaria, ma di cui non è possibile reperire esatta rappresentazione grafica; poi è legittimata da titolo a sanatoria ritirato, ma per una superficie residenziale maggiore di quella attuale. Non potendo disporre di prove ineccepibili sulla piena legittimità del bene, pur presumibile, ai fini della valutazione del bene stesso, in via cautelativa, in virtù dei mq non correttamente indicati nel titolo a sanatoria, ma graficizzati (pur con errori) nella planimetria catastale ad esso allegata, verrà calcolata una decurtazione cautelativa del 15% del valore. Di tale decurtazione si terrà conto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazione, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 520,96.



LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.3 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Nord - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525).

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- n.2 camere,
- disimpegno,
- cucina,
- bagno,
- n.2 balconi,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".



CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- a Nord - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525);
- a Sud - Ovest con appartamento int.2;
- a Sud - Est con vano scale condominiale;
- a Nord- Est con tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,30 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,00 m	1
Balconi	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				64,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 535, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 505, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 599,09 Piano 1
Dal 02/07/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 505, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 599,09



		Piano 1
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 505, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 599,09 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	505	5	A4	3	4	73 mq	599,09 €	1	

Corrispondenza catastale

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale (trattasi di quella attualmente in atti depositata nel 2010) si evince che:

- all'interno sono presenti piccole differenze di graficizzazione di riseghe murarie dovute a mera approssimazione grafica;

Per tali difformità, a parere dello scrivente, non è necessario presentare alcun nuovo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture con infissi originari in legno vetro singolo. Esternamente presenta due balconi in discreto stato manutentivo.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le



fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche in bagno e in cucina ed in marmo nei restanti ambienti. Le pareti, tinteggiate di bianco, sono rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e cucina.

Gli infissi sono in legno vetro singolo protetti da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed è costituito da radiatori mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler a gas.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Occupato senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581



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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;



b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;



- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”;
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
 IC max = 50% SF;
 IP = 25% SF;
 DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
 DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).



Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria



integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.



12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;



d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409: art.1)



"appartamento sito al piano primo, distinto con il numero interno 3 (tre) composto di 4 (quattro) vani catastali con annesso terrazzo e balcone al livello, confinante con vano scale, appartamento interno 2, distacco su giardino sub.512, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 505, via dei Bonacolsi n.81, piano 1 interno 3 (...)"

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condoni Edilizi ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 505, in data 20/12/2002, concessione n.291060 prot. 87/107344/004 (...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata documentazione riguardante una richiesta di condono che nella documentazione della domanda (mod.47/85 - B) ricalca quella prot. 87/107344/002 riferita all'immobile interno 2. Ciò, a detta del funzionario dell'Ufficio del Condoni col quale lo scrivente si è relazionato per avere delucidazioni, deriverebbe probabilmente da un'errata scannerizzazione della domanda stessa, e non è pertanto possibile ritrovare l'originario cartaceo che comunque sarebbe conservato all'interno degli archivi dell'ufficio. Va osservato che i beni di cui alla presente perizia fanno parte di un gruppo omogeneo per i quali sono state presentate le relative richieste di sanatoria in modo massivo dagli aventi titolo. Pertanto all'interno dei diversi fascicoli molta della documentazione è identica in quanto riguardante l'intero gruppo di beni, e può essere a pieno titolo considerata valida anche per l'unità immobiliare in esame, in particolare:

- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1/A (sub.514), int. 1/B (sub.515), int.2 (sub. 504), int. 3 (sub.505), per una superficie lorda complessiva di mq 287 circa, a destinazione residenziale (...);

- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".

- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia"

Fortunatamente, nel fascicolo dell'unità immobiliare in esame, è comunque presente il principale e più importante documento, la concessione a sanatoria che risulta indubbiamente riferita all'immobile in oggetto e della quale di seguito si riportano gli estremi:

- titolo a sanatoria n.291060 del 20/12/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 57,74 di cui residenziale mq 48,30 e non residenziale mq 15,73 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 (int.3) (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37173/02 (FG 419, NUM 394 SUB 505). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 57,74.

Tale titolo a sanatoria, correttamente ritirato, legittima l'immobile denominato int. 3 (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente, le consistenze nette dell' immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risultano essere:

- interno 3 mq residenziali (appartamento) 48,30, perfettamente rispondenti a quanto dichiarato;

- non residenziali (balcone coperto e balcone scoperto) mq 14,00, leggermente in difetto - a piena cautela della legittimazione - rispetto ai 15,73 dichiarati.



Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano 1 interno 3) nel progetto originario ultima variante non è analizzabile nella sua consistenza in quanto la planimetria del progetto come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Non risulta proficuo ai fini urbanistici il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale poiché l'attuale planimetria catastale è stata depositata nel 2010 mentre il riferimento catastale citato nella concessione a sanatoria è quello relativo ad una "VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/07/2002 Pratica n. 586669 in atti dal 02/07/2002 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 37173.1/2002)" che è stata presentata per la variazione dell'identificativo del sub. senza deposito di planimetria.



Riassumendo, l'unità immobiliare oggetto di perizia deriva da una originaria superficie al piano primo presente nel progetto e nella costruzione originaria, ma di cui non è possibile reperire esatta rappresentazione grafica; poi è legittimata da titolo a sanatoria ritirato, per una superficie residenziale di pari consistenza di quella attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazione, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 786,50.



LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.11 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- corridoio condominiale di distribuzione, cantina interno 10, box A.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,60 mq	3,00 mq	0,3	0,90 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 536, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 15,80
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 536, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 15,80
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 536, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 15,80

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	536	5	C2	5	3	4 mq	15,8 €	T	



Corrispondenza catastale

Dal confronto della planimetria catastale allegata al condono (vedi paragrafo "Regolarità Edilizia") si evince come unica differenza con lo stato di fatto la posizione della porta di ingresso che tuttavia, considerando le dimensioni ridotte del disegno e la tolleranza dovuta alla rappresentazione eseguita con strumenti manuali tradizionali, può essere derubricata a mero errore grafico.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - cantina - è situato piano terra del civico 86 di via dei Bonacolsi, all'interno di un fabbricato condominiale.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono le cantine presenta una struttura in pilastri di cemento armato e tamponature in laterizio. Attraversando il corridoio di distribuzione alle cantine si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in ferro. Internamente l'immobile si presenta intonacato di bianco.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nei giorni del sopralluogo da riscontro visivo la cantina risultava in uso poiché vi sono degli oggetti all'interno; sulla porta o sopra di essa non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi (tranne nel caso della cantina sub. 529 interno 3 e della cantina sub. 528 interno 2 che recano rispettivamente sul muro le scritte a penna **** Omissis ****).

Il rappresentante dell'esecutato, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione. Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso non ha fornito alcuna indicazione utile, comunicando che le cantine non sono neanche inserite nella tabella millesimale "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, il bene in oggetto, cantina sub.536 interno 11, non è presente pertanto il bene è da presumere nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	DICH. DI SUCC. TESTAM.*****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Antonietta Cavallo		14149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016



Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA



Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.



4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole",



rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione



di interventi pubblici. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.



14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo d il bene viene descritto congiuntamente alle altre cantine come: "numero sette locali cantina al piano scantinato distinti con i numeri uno, due, tre, quattro, sette, nove, undici, confinanti nell'insieme con vano scala, corridoio di accesso alle cantine, con posti macchina al piano pilotis, con cantina interno 10, con posto macchina "A", salvo altri; non sono censiti al nuovo catasto edilizio urbano (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...).

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "cantina sita al piano terra distinta con il numero 11 (undici) della superficie catastale di mq 3 (tre) confinante con cantina distinta con il numero 10 (dieci), box a, corridoio di accesso alle cantine, salvo altri (...) al foglio 419, particella 2525, subalterno 536.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.



- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (cantina interno 11 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.
- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.
- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano



correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori
- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;
- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";
- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine 1,2,3,4,7,9,11;
- documentazione fotografica;
- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Unica differenza è la posizione della porta di ingresso che tuttavia, considerando le dimensioni ridotte del disegno e la tolleranza dovuta alla rappresentazione eseguita con strumenti manuali tradizionali, può essere derubricata a mero errore grafico.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le cantine non risultano inserite nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 6, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1.

L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:



- posto auto n.7, area di manovra, particella 3602 ex 395.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali. Si consiglia il riconfinamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 521, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 55,31
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 521, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 55,31
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 521, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 55,31

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	419	2525	521	5	C6	6	9	10 mq	55,31 €		

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piazzale su cui sorgono i posti auto scoperti si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Da risconto visivo tutti i posti auto esterni risultano in uso. A terra o sui muri di confine immediatamente prospicienti non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi.

In particolare, al momento del sopralluogo in data 14/02/2024 e antecedenti, i posti auto risultavano utilizzati da diverse autovetture poste in direzioni diverse da quelle indicate nelle planimetrie catastali come confini del posto auto in oggetto.

Il rappresentante dell'esecutato, pur rendendo disponibile l'accesso, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrone, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrone, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, il bene in oggetto, posto auto sub.521 interno 6, non è presente, pertanto il bene è da presumere nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULLIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	DICH. DI SUCC. TESTAM. *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Antonietta Cavallo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati



prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:



- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde



pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la



rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell’art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall’art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all’art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall’art. 13, comma 8. Ai sensi dell’art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall’atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell’atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all’intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all’intero ambito, corredata dalle proposte d’intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d’intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d’indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d’intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d’intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all’approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)



(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a



disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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



- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - “accolta - parzialmente accolta con prescrizione”.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo c il bene viene descritto congiuntamente agli altri posti auto scoperti come: “numero sei posti macchina scoperti distinti con i numeri sei, sette, otto, nove, dieci, undici, confinanti nell'insieme con proprietà *****”, con proprietà condominiale per due lati, non sono censiti in catasto urbano (...)”. Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: “le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...)”.

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: “posto auto completamente scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 6 (sei) della superficie catastale di mq 9 (nove), confinante con posto auto n. 7, area di manovra, particella 3602 ex 395, salvo altri, censito in catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 419, particella 2525, subalterno 521 (...)”.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che “sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di “variante edifici via Bonacolsi”. Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di “denuncia di variante” (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni:



villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei tre edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (posto auto n. 6 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

La quota parte di porzione scoperta su cui insistono attualmente i posti auto si presentava anch'essa scoperta nel grafico dell'atto d'obbligo pur essendo graficizzati nello stesso dei confinamenti diversi tra le zone lastricate e/o asfaltate e quelle destinate a verde. Per tale difformità, a fini cautelativi, la percentuale di deprezzamento del bene, viene maggiorata per i posti auto scoperti come evincibile nel paragrafo di stima.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie catastali (primo impianto coincidenti con le attuali), tutte depositate nel 1980 e di fatto corrispondenti nel loro insieme alla attuale consistenza, fatto salvo che la perimetrazione di ciascuna di esse avviene secondo linee diagonali e non perpendicolari al muro di fondo come rilevabile al momento dei sopralluoghi, anche sulla scorta dei pochi residui visibili delle linee a vernice di confine di ciascun posto auto.



L'ubicazione degli originali sei posti auto scoperti, di cui cinque oggetto della presente procedura, e la loro dimensione piuttosto ridotta ha plausibilmente determinato l'attuale differente modalità di utilizzo degli stessi. Tuttavia, ai fini della procedura, ci si dovrà attenere alle consistenze (mq 10 ca) e alle perimetrazioni indicate nelle planimetrie catastali di ciascun posto auto, anche perché degli stessi non esiste un elaborato grafico allegato agli atti di provenienza. Immaginando di ritracciare a terra in loco i corretti confini risulterebbe quanto segue:

- posto auto numero 6 inserito nell'angolo tra i due muri di confine non facilmente accessibile da un'auto di medie dimensioni a causa dell'inclinazione, è tuttavia immaginabile che nell'uso quotidiano l'avente diritto possa sfruttare un angolo morto per un parcheggio parallelo al muro di sinistra;
- posto auto numero 7 correttamente accessibile;
- posto auto numero 8 escluso dalla procedura;
- posto auto numero 9 correttamente accessibile, pur con qualche maggiore difficoltà di manovra;
- posti auto numero 10 e 11 non facilmente accessibili singolarmente, anche per l'ingombro che costituirebbero i veicoli parcheggiati rispetto alla corsia di manovra necessaria tanto ai veicoli stessi quanto a quelli diretti ai locali chiusi (box e cantine) posti in fondo alla corsia, al piano terra del fabbricato. In effetti allo stato di fatto questi ultimi due posti auto vengono utilizzati da un unico veicolo posto perpendicolarmente agli stessi. Di tali caratteristiche si terrà conto ai fini della stima del valore di ciascun bene, con eventuale suggerimento alla vendita degli ultimi due in lotto unico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I posti auto non risultano inseriti nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 13



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.7 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- ***** e ***** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- corridoio condominiale di distribuzione, cantine interno 6 e 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,76 mq	3,10 mq	0,30	0,93 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,93 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 533, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 15,80
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 533, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 15,80
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 533, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 15,80

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	533	5	C2	5	3	3 mq	15,8 €	T	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto per consistenza, superficie e sagoma. Unica differenza è la posizione della porta di ingresso che tuttavia, considerando le dimensioni ridotte del disegno e la tolleranza dovuta alla rappresentazione eseguita con strumenti manuali tradizionali, può essere derubricata a mero errore grafico.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - cantina - è situato piano terra del civico 86 di via dei Bonacolsi, all'interno di un fabbricato condominiale.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono le cantine presenta una struttura in pilastri di cemento armato e tamponature in laterizio. Attraversando il corridoio di distribuzione alle cantine si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in ferro. Internamente l'immobile si presenta intonacato di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo la cantina risulta in uso poiché vi sono degli oggetti all'interno; sulla porta o sopra di essa non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi (tranne nel caso della cantina sub. 529 interno 3 e della cantina sub. 528 interno 2 che recano rispettivamente sul muro le scritte a penna **** Omissis ****).

Il rappresentante dell'esecutato, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione. Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso non ha fornito alcuna indicazione utile, comunicando che le cantine non sono neanche inserite nella tabella millesimale "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1roma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati. Fra tali documenti, il bene in oggetto, cantina sub.533 interno 7, non è presente, pertanto il bene è da presumere nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	DICH. DI SUCC. TESTAM. €€€€€€€€€€€€			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Antonietta Cavallo		14149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati



prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:



- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde



pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la



rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell’art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall’art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all’art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall’art. 13, comma 8. Ai sensi dell’art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall’atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell’atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all’intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all’intero ambito, corredata dalle proposte d’intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d’intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d’indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d’intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d’intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all’approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*).



(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a



disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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



- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;
- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo d il bene viene descritto congiuntamente alle altre cantine come: "numero sette locali cantina al piano scantinato distinti con i numeri uno, due, tre, quattro, sette, nove, undici, confinanti nell'insieme con vano scala, corridoio di accesso alle cantine, con posti macchina al piano pilotis, con cantina numero interno 10, con posto macchina "A", salvo altri; non sono censiti al nuovo catasto edilizio urbano (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...).

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "cantina sita al piano terra distinta con il numero 7 (sette) della superficie catastale di mq 3 (tre) confinante con cantina distinta con il numero 6 e 9, corridoio di accesso alle cantine, salvo altri (...) al foglio 419, particella 2525, subalterno 533.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.
- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.
- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara



che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (cantina interno 7 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.
- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.
- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").



Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori
- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;
- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";
- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine 1,2,3,4,7,9,11;
- documentazione fotografica;
- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Unica differenza è la posizione della porta di ingresso che tuttavia, considerando le dimensioni ridotte del disegno e la tolleranza dovuta alla rappresentazione eseguita con strumenti manuali tradizionali, può essere derubricata a mero errore grafico.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le cantine non risultano inserite nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 14



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato, è denominato int.9, ed affaccia a Nord verso distacco condominiale su palazzina civico 87 e a Sud su distacco verso altra palazzina.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso, disimpegni e ripostiglio sottotetto,
- soggiorno,
- cucina,
- bagno,
- n.2 camere,
- n.2 balconi

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- area condominiale per due lati, appartamento interno 8, viale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	58,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	0,00 m	
Balconi	22,50 mq	22,50 mq	0,25	5,63 mq	0,00 m	
Sottotetto (quota appartamento con altezza minima)	24,00 mq	31,00 mq	0,33	10,23 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,86 mq		

L'appartamento è stato ricavato tramite cambio d'uso da sottotetto (vedi paragrafo "Regolarità Edilizia"). Lo scrivente perito ha ritenuto dover valutare diversamente la superficie con altezza utile necessaria ad un appartamento da quella che, pur parte dell'appartamento stesso, presenta caratteristiche tipiche di un sottotetto a causa dell'altezza utile fortemente ridotta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 516, Zc. 5 Categoria C2 Cl.7 Rendita € 1.162,96 Piano 3



Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 556, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 557,77 Piano 3
Dal 09/01/2013 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 556, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 557,77 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	556	5	A2	2	3		557,77 €	3	

Corrispondenza catastale

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- le finestre, in particolare quelle del bagno, cucina e soggiorno sono rappresentate in maniera sensibilmente superiore rispetto allo stato di fatto probabilmente per approssimativa rappresentazione grafica;
- riseghe, spallette e/o sagome di pilastri risultano rappresentate leggermente difformi dallo stato di fatto probabilmente per approssimativa rappresentazione grafica;

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita all'ultimo piano (sottotetto reso abitabile) di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.
L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture evidenti perlopiù sui due balconi contraddistinti da alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna e sullo strato di finitura dell'intonaco esterno; non sono state riscontrate criticità strutturali e segni di infiltrazione. Le porte interne, in discrete condizioni, risultano esser quelle originali mentre gli infissi sono stati sostituiti, probabilmente diversi anni fa, con dei nuovi in alluminio doppio vetro.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 86 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su corpo scala comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate di bianco nelle camere, mentre negli ambienti di servizio sono rifinite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in alluminio doppio vetro, schermati da persiane in alluminio.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo e il generatore è installato all'interno di un'armadiatura ubicata su uno dei due balconi facenti parti dell'unità residenziale. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Al momento del primo sopralluogo in data 04/05/2022 l'appartamento risultava occupato mentre al momento del secondo sopralluogo in data 23/05/2023 risultava vuoto e libero. L'immobile pertanto è da intendersi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI		3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/2016	47270	32158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Nota: per il bene in esame l'atto di compravendita del 04.03.1981 recita: " a) locali al piano soffitta confinante nell'insieme con ***** e ***** con residua proprietà del venditore, con proprietà ***** e ***** e proprietà *****. Non sono censiti in catasto urbano (...)".

Solo successivamente i locali soffitta hanno assunto consistenza di appartamenti che sono stati regolarizzati in virtù di domande e titoli a sanatoria (vedi paragrafo "Regolarità Edilizia").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

Oneri di cancellazione

Il pignoramento di cui alla presente procedura è del 13/01/2021 rep. 30973 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Roma 1, in data 18/02/2021 reg. particolare 13581 e reg. generale 19655.

Le ultime sette iscrizioni/trascrizioni in ordine cronologico sono successive a tale pignoramento e pertanto non risultano all'interno della certificazione notarile ma sono riportate all'interno dell'ispezione ipotecaria per immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;



- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.



5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di



edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree



riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.



10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.



16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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



Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare:" a) locali al piano soffitta confinante nell'insieme con **** Omissis **** con residua proprietà del venditore, con proprietà **** Omissis ****. Non sono censiti in catasto urbano (...)" non sono ovviamente presenti dati riguardanti la regolarità dell'appartamento in esame. Infatti, solo successivamente i locali soffitta hanno assunto consistenza di appartamenti che sono stati regolarizzati in virtù di domande e titoli a sanatoria. In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 126,89 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 2 (...) superficie utile abitabile mq 68,57 (...) via dei Bonacolsi 86 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970
- relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori da cui si evince: protocollo richiesta 87/107352/001 (...) periodo di ultimazione 29/01/1977 (...) la violazione consiste nell'aver eseguito trasformazione di soffitta in abitazione interno 9 (...)
- titolo a sanatoria n.292034 del 17/01/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 68,57 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 86 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 51973/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 556). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 68,57.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.
- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 perelativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.
- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.
In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:
 - villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
 - villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;



- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano 3 interno 9) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano sottotetto.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- le finestre, in particolare quelle del bagno, cucina e soggiorno sono rappresentate in maniera sensibilmente superiore rispetto allo stato di fatto probabilmente per approssimativa rappresentazione grafica;
- riseghe, spallette e/o sagome di pilastri risultano rappresentate leggermente difformi dallo stato di fatto probabilmente per approssimativa rappresentazione grafica;

Tali difformità, a parere dello scrivente, non costituiscono illegittimità rispetto al titolo e pertanto non è necessario presentare alcun titolo edilizio né presentare un nuovo accatastamento. In virtù del titolo a sanatoria il bene può pertanto ritenersi urbanisticamente legittimo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di



perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 1.357,34.



LOTTO 15



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno D, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato, è denominata int.D, ed affaccia a Nord e ad Ovest verso area cortiliva condominiale (plla 2525).

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegni,
- cucina,
- bagno,
- n.2 camere,
- giardino

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- annesso giardino di pertinenza esclusiva per due lati, androne condominiale, viale condominiale, appartamento interno C.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	50,50 mq	61,60 mq	1	61,60 mq	0,00 m	
Giardino	30,00 mq	34,00 mq	0,18	6,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				67,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,72 mq		

Attenzione: il giardino è accessibile da cancelletto esterno ma non dall'interno dell'appartamento per mancanza di porte finestre.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 09/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 542, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 250 Rendita € 813,42 Piano T
Dal 09/07/2002 al 24/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 548, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1.084,56



		Piano T
Dal 24/09/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 554, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 867,65 Piano T
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 554, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 867,65 Piano T
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 554, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 61 mq Rendita € 867,65 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	554	5	A2	3	4	61 mq	867,65 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie. Unica lieve differenza riguarda la graficizzazione di un pilastro in cucina. Tale lieve difformità non costituisce, a parere dello scrivente perito, motivo per effettuare una variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione con qualche elemento di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi che risultano essere quelli originari in legno vetro singolo.

Esternamente presenta un giardino di pertinenza in buono stato manutentivo.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.

Attraversando il pianerottolo d'ingresso comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate di bianco nelle e negli ambienti di servizio (bagno e cucina) sono rifinite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno vetro singolo, schermati da tapparelle in pvc e protetti da grate in ferro.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo e il generatore è installato all'esterno dell'unità immobiliare, su giardino di pertinenza. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile risulta occupato. Allo stato non è stata data evidenza di alcun titolo di occupazione.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrone, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrone, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, il bene in oggetto, appartamento sub.554 interno D, non è presente. Pertanto l'immobile può essere considerato occupato senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI		3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/2016	47270	32158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e



scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;



- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:



H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
IC max = 50% SF;
IP = 25% SF;
DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.



4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli



interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:



- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;



- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: " i) intero piano pilotis senza accesso condominiale confinante con proprietà **** Omissis **** e con viale condominiale da due lati; non è censito in Catasto Urbano ma è stato denunciato con scheda numero 9339 in data 21 ottobre 1980".

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 55; tipologia d'abuso 4 frazionamento;
- verbale di ricevimento di dichiarazione (...); superficie dell'abuso: int. C mq 67/ int. D mq 55; tipologia dell'abuso: 4; epoca dell'abuso: 1992, descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano terra in due unità residenziali distinte int. C e D;
- titolo a sanatoria n.288734 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 55,00 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...), piano terra int. D come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 780091/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 554). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 55,00.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Tuttavia va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente la consistenza netta dell'immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risulta essere:

- mq residenziali (appartamento) 50,50.

Pertanto risulterebbero legittimati dalla sanatoria una maggior quota del residenziale per 4,50 mq.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto



n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano T interno D) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano pilotis.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie. Unica lieve differenza riguarda la graficizzazione di un pilastro in cucina. Tale lieve difformità non costituisce, a parere dello scrivente perito, motivo per effettuare una variazione catastale.

Si ricorda che nel caso in esame:

- il progetto originario è mancante in atti e non si ha piena contezza della consistenza del piano terra pilotis, pur immaginando che parte di esso fosse occupato dalla volumetria di un'androne di ingresso e relativo corpo scale.
- la planimetria di impianto dell'intero piano terra originario (sub. 542) riporta erroneamente solo metà della superficie del piano (quella che interessa gli attuali interni A e B), ma in visura è indicata una superficie di 250 mq pari all'intero piano. Tale incongruenza non risulterebbe successivamente eliminata poiché l'intero sub 542 verrà soppresso per dar vita a due unità immobiliari, ciascuna della consistenza di mezzo piano e identificate con i sub. 547 (che sarà poi ulteriormente soppressa per creare i due immobili interno A e B) e 548 (che sarà poi ulteriormente soppressa per creare i due immobili interno C e D). Tali mezzi piani sono ancora accatastati come C/2.
- gli aventi titolo presentano delle richieste di sanatoria per legittimare la consistenza e la destinazione d'uso abitativa delle volumetrie al piano terra riguardanti unità immobiliari dei tre fabbricati gemelli ai civici 81, 86,



87. Le domande sono numerose, con molti documenti in comune e alcune carenze documentali dovute certamente anche alla presentazione massiva. Lo scrivente ha operato sia una interrogazione diretta sulla piattaforma informatica dell'Archivio documentale del Condono, sia attraverso due successive richieste operate come CTU per conoscere l'elenco completo delle domande di cui fare richiesta di accesso agli atti. Gli elenchi ottenuti non sempre sono stati pienamente coincidenti, a conferma di una certa confusione documentale. La maggior parte degli immobili risultano fatti oggetto di domande sia con riguardo alla consistenza che alla destinazione d'uso che ai successivi frazionamenti. Dove ciò non è se ne terrà conto a fini cautelativi riguardo la piena regolarità edilizia e relativo valore di stima, e tuttavia non si esclude che esistano anche in questi casi, delle documentazioni che non sono rientrate tra quelle riscontrare dall'Ufficio Condonò stesso.

Si ricorda peraltro che gli aventi titolo erano diversi soggetti comproprietari ed in alcuni casi le domande sono state presentate con nominativi diversi.

Nel caso in essere per il bene in esame interno D sub. 554:

- non risulta disponibile il condono relativo al mezzo piano trasformato in residenziale (sub. 548);
- risulta disponibile il condono per frazionamento - n.288734 del 15/11/2002 per domanda prot. 72887/00 - con soppressione del mezzo piano originario e creazione dell'unità interno D sub. 554 per mq 55, destinazione d'uso residenziale, comprovata da accatastamento depositato con il numero prot. N.780091/02;
- come sopra riportato la planimetria allegata alla concessione a sanatoria risulta conforme allo stato di fatto al netto di una lieve differente graficizzazione di un pilastro.

Ai fini della stima, in virtù dei mq non correttamente indicati nel titolo a sanatoria, ma ben graficizzati nella planimetria catastale ad esso allegata, verrà calcolata una decurtazione cautelativa del 15% del valore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 779,30.



LOTTO 16



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4/A, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.4/A, ed affaccia a Sud/Est verso distacco condominiale p.lla 395 e a Nord/Ovest su viale condominiale p.lla 395.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegno,
- camera,
- soggiorno con angolo cottura,
- bagno,
- n.2 balconi

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:
- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- vano scale, appartamenti interno 4 e 5;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	40,70 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,00 m	2
Balconi	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				51,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1981 al 20/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 506, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Piano 2
Dal 20/09/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 550, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 650,74 Piano 2
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 550, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale ,, mq Rendita € 650,74 Piano 2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	550	5	A2	3	3 vani	47 mq	650,74 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si evince che:
- la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie, tuttavia sono presenti difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti nello specifico la diversa collocazione della cucina e la modifica del tramezzo divisorio fra cucina e camera. Per sanare tali difformità l'avente titolo dovrà presentare una CILA per lavori ultimati e relativa variazione catastale.

ATTENZIONE: l'unità deriva dal soppresso sub. 506.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.
L'immobile si presenta in buone condizioni sia internamente che esternamente al netto degli infissi originari del tipo in legno vetro singolo.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su corpo scala comune si accede ad un disimpegno condiviso dalle due unità immobiliari vicinali (interni 4 e 4/A, derivate da frazionamento, vedi paragrafo "Regolarità Edilizia") che conduce agli appartamenti.

L'accesso all'appartamento avviene tramite portoncino in legno di tipo blindato.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate di color crema nelle camere e nel disimpegno, mentre negli ambienti di servizio sono rifinite con piastrelle ceramiche e tinteggiate di bianco.

Gli infissi sono in legno vetro singolo, schermati da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato e il generatore per la produzione di acqua calda sanitaria è installato in bagno. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio.

Esternamente sono presenti due balconi in discreto stato manutentivo.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		INNOCENZO MULIERI		3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/2016	47270	32158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Roma il 18/07/2006
 Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
 Importo: € 4.000.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576



NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.



4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.



2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti



dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.



14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: " f) appartamento sito al piano secondo distinto con il numero interno quattro composto di tre camere ed accessori, confinante con proprietà **** Omissis ****, con vano scala, e con appartamento interno cinque, non è censito in Catasto Urbano ma è stato denunciato con la scheda numero 9334 in data 21 ottobre 1980".

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

Relativamente al mezzo piano di cui l'unità immobiliare è parte, ossia il pregresso sub 506 (ora soppresso) da cui sono derivati tanto il sub 549 che il sub 550:

- domanda per condono edilizio: superficie mq 108,08 complessivi (...), tipologia d'abuso 1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione (...);
- certificazione di idoneità statica e perizia tecnica giurata
- pianta catastale
- fotografie
- titolo a sanatoria n.308909 del 11/12/2003 (prot. 87/107354/007) per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. 46204-11/09/02. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 86,80 non residenziale mq 35,46.

Relativa all'immobile interno 4 vicinale di quello oggetto di disamina:

- domanda per condono edilizio: superficie mq 38 (...), epoca dell'abuso prima del 15.03.85 (...) anno di



ultimazione 1992 (...), superficie da condonare mq 38, tipologia d'abuso 4 frazionamento (...);
- verbale di ricevimento dichiarazione: descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano secondo interno 4 in due distinte unità residenziali int. 4 mq 38 e 4/A mq 38;
- titolo a sanatoria n.288736 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 38,00 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, piano 2, int.4 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 763293/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 549). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 38,00.
Attenzione: tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile vicinale a quello oggetto di perizia e la sua consistenza a seguito del frazionamento ma indirettamente, ed in modo proceduralmente corretto, legittima anche la porzione residua a seguito del frazionamento nella sua consistenza individuale (interno 4/A). Si rileva che le due unità immobiliari 4 e 4/A vengono accatastate nella nuova consistenza il medesimo giorno 20/09/2002 e tale accatastamento è quello richiamato nel titolo a sanatoria per l'interno 4.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 perelativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3



edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale di cui al condono dell'intero mezzo piano di cui sopra si evince una sostanziale conformità di sagoma e superficie - stante il successivo frazionamento - pur con delle difformità sui tramezzi interni.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale attuale, depositata a seguito del frazionamento, si evince che:

- la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie, tuttavia sono presenti difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti nello specifico la diversa collocazione della cucina e la modifica del tramezzo divisorio fra cucina e camera.

Per sanare tali difformità relative ad entrambe le planimetrie, legate direttamente e indirettamente alle sanatorie, l'avente titolo dovrà presentare una CILA per lavori ultimati e relativa variazione catastale per un costo stimato pari ad euro 2300.

Di tale costo si terrà conto nella stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 335,06 così come riportato nell'apposita tabella di ripartizione spese (P proprietario - euro 74,09 e l'inquilino euro 260,97).



LOTTO 17



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 7, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 87; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato al civico 87, è denominata int.7, ed affaccia a Nord, Sud/Est e Sud/Ovest su area cortiliva condominiale p.lla 2525

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- soggiorno,
- cucina,
- bagno,
- disimpegno,
- n.2 camere,
- n.3 balconi,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- viale condominiale per due lati, particelle 394 e 3602 ex 395.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	48,30 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	0,00 m	
Balconi	42,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	0,00 m	
Sottotetto (quota appartamento con altezza minima)	23,60 mq	35,30 mq	0,33	11,65 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				75,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,15 mq		

L'appartamento è stato ricavato tramite cambio d'uso da sottotetto (vedi paragrafo "Regolarità Edilizia"). Lo scrivente perito ha ritenuto dover valutare diversamente la superficie con altezza utile necessaria ad un appartamento da quella che, pur parte dell'appartamento stesso, presenta caratteristiche tipiche di un sottotetto a causa dell'altezza utile fortemente ridotta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 09/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 540, Zc. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 250 Superficie catastale 76 mq Rendita € 545,59 Piano 2



Dal 09/07/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,, Fig. 419, Part. 2525, Sub. 540, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 929,62 Piano 3
Dal 25/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,, Fig. 419, Part. 2525, Sub. 540, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 926,62 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,,,,	419	2525	540	5	A2	2	5 vani	90 mq	926,62 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale (depositata nel 2002 ed allegata alla domanda di concessione in sanatoria, vedi paragrafo "Regolarità Edilizia") si evince che:

- la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie, tuttavia sono presenti difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni. Per sanare tali difformità l'avente titolo dovrà presentare una CILA per lavori ultimati e relativa variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita all'ultimo piano (sottotetto reso abitabile) di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.

L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture evidenti perlopiù sui balconi contraddistinti da alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna e sullo strato di finitura dell'intonaco esterno; non sono state riscontrate criticità strutturali e segni di infiltrazione. L'ingresso all'abitazione avviene tramite un portoncino in legno di tipo non blindato. Le porte interne, in discrete condizioni, risultano esser quelle originali mentre gli infissi sono stati sostituiti, probabilmente diversi anni fa, con dei nuovi in acciaio doppio vetro.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su corpo scala comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno di tipo non blindato.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, con una pavimentazione perlopiù in marmo e in piastrelle ceramiche negli ambienti di servizio (bagno e cucina). Le pareti sono tinteggiate di bianco mentre negli ambienti di servizio sono parzialmente rifinite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in alluminio doppio vetro, schermati da persiane in alluminio.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo e il generatore è installato all'interno di un vano sottotetto. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI		3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/2016	47270	32158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:



- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;



- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”;
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
 IC max = 50% SF;
 IP = 25% SF;
 DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
 DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.



Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)



(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06



mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2,



le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: "a) locali al piano soffitta confinante nell'insieme con **** Omissis **** con residua proprietà del venditore, con proprietà **** Omissis ****. Non sono censiti in catasto urbano (...)" non sono ovviamente presenti dati riguardanti la regolarità dell'appartamento in esame. Infatti, solo successivamente i locali soffitta hanno assunto consistenza di appartamenti che sono stati regolarizzati in virtù di domande e titoli a sanatoria. In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 70,71 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 70,71 (...) via dei Bonacolsi 87 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970

- perizia tecnica giurata da cui si evince che: (...) al piano terzo è presente l'unità immobiliare int. 7 (sub.540) per una superficie lorda complessiva di mq 107 circa a destinazione "residenziale".



- titolo a sanatoria n.308913 del 11/12/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 70,71 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, piano 3, int.7 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 48089/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 540). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 70,71.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;

- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;

- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano 3 interno 7) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano sottotetto.



Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale (depositata nel 2002 ed allegata alla domanda di concessione in sanatoria) si evince che:

- la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie, tuttavia sono presenti difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni. Per sanare tali difformità l'avente titolo dovrà presentare una CILA per lavori ultimati e relativa variazione catastale per un costo stimato pari ad euro 2300.

Di tale costo si terrà conto nella stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 405,13.



LOTTO 18



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1.

L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- posti auto 1 e 3, area di manovra.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,50 mq	16,50 mq	0,4	6,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 518, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Rendita € 84,29
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 518, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 84,29

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	518	5	C6	5	16	17 mq	84,29 €		

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano pilotis del fabbricato condominiale al civico 86. Vi sono numero quattro posti auto coperti (di cui tre oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud della facciata del fabbricato.

L'area dedicata ai posti auto coperti si presenta interamente asfaltata in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto tuttavia essi sono scanditi dal passo strutturale dei pilastri perché all'interno di ogni campata insiste un posto auto.



Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - posto auto coperto - è situato piano terra (pilotis) del civico 86 di via dei Bonacolsi.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono i posti auto presenta una struttura in pilastri di cemento armato con tamponature in laterizio ed una pavimentazione in asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo tutti i posti auto esterni risultano in uso. A terra o sui muri di confine immediatamente prospicienti non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi.

In particolare, al momento del sopralluogo in data 14/02/2024 e antecedenti, i posti auto risultavano utilizzati da diverse autovetture.

Il rappresentante dell'esecutato, pur rendendo disponibile l'accesso, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome ***** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date:



05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrone, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista D. S., esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrone, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 18 oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULLIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:



- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:



H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale



destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.



6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.



11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti



modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo b, il bene viene descritto congiuntamente ad altri come: "numero quattro posti macchina parzialmente scoperti distinti con i numeri due, tre, quattro, con lettera C,



confinanti nell'insieme con: i primi tre con posto macchina n. 1 e n.5, area condominiale, quello con la lettera C, con vano scala, corridoio cantine, posto macchina B (...). Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...).

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "posto auto coperto sito al piano terra, distinto con il numero 2 (due) della superficie catastale di mq 16 (sedici), confinante con posti auto n. 1 e 3, area di manovra, salvo altri, censito in catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 419, particella 2525, subalterno 518 (...).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei tre edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.



Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (posto auto n. 2 al piano pilotis) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

La quota parte di porzione scoperta su cui insistono attualmente i posti auto si presentava anch'essa scoperta nel grafico dell'atto d'obbligo pur essendo graficizzati nello stesso dei confinamenti diversi tra le zone lastricate e/o asfaltate e quelle destinate a verde. Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori

- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;

- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";

- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine

1,2,3,4,7,9,11;

- documentazione fotografica;

- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I posti auto non risultano inseriti nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 19



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1.

L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:



- posti auto n.6 e 8, area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 522, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 55,31
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 522, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 55,31
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 522, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 55,31

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	522	5	C6	6	9	10 mq	55,31 €		



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - posto auto scoperto - è situato su piazzale condominiale adiacente il fabbricato al civico 86 di via dei Bonacolsi.

L'area su cui insistono i posti auto presenta una pavimentazione in asfalto con evidenti segni di fessurazione. I muri di confine che delimitano la proprietà sono interamente intonacati e presentano anch'essi segni di degrado.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo tutti i posti auto esterni risultano in uso. A terra o sui muri di confine immediatamente prospicienti non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi.



In particolare, al momento del sopralluogo in data 14/02/2024 e antecedenti, i posti auto risultavano utilizzati da diverse autovetture poste in direzioni diverse da quelle indicate nelle planimetrie catastali come confini del posto auto in oggetto.

Il rappresentante dell'esecutato, pur rendendo disponibile l'accesso, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati. In tali documenti, non è presente il bene oggetto di perizia, posto auto scoperto sub. 522 int. 7, pertanto è da presumere nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULLIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al	**** Omissis ****	DIVISIONE			



09/01/2013		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	DICH. DI SUCC. TESTAM.*****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Antonietta Cavallo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città



da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;



- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti



interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio



esistente”, ai sensi dell’art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall’art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all’art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall’art. 13, comma 8. Ai sensi dell’art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall’atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell’atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all’intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all’intero ambito, corredata dalle proposte d’intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d’intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d’indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d’intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d’intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all’approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio



comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei



tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24,



foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - “accolta - parzialmente accolta con prescrizione”.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo c il bene viene descritto congiuntamente agli altri posti auto scoperti come: “numero sei posti macchina scoperti distinti con i numeri sei, sette, otto, nove, dieci, undici, confinanti nell'insieme con proprietà *****”, con proprietà condominiale per due lati, non sono censiti in catasto urbano (...)”. Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: “le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...)”.

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: “posto auto completamente scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 7 (sette) della superficie catastale di mq 9 (nove), confinante con posti auto n. 6 e 8, area di manovra, salvo altri, censito in catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 419, particella 2525, subalterno 522 (...)”.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che “sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di “variante edifici via Bonacolsi”. Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di “denuncia di variante” (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.



In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei tre edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (posto auto n. 7 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.
- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.
- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

La quota parte di porzione scoperta su cui insistono attualmente i posti auto si presentava anch'essa scoperta nel grafico dell'atto d'obbligo pur essendo graficizzati nello stesso dei confinamenti diversi tra le zone lastricate e/o asfaltate e quelle destinate a verde. Per tale difformità, a fini cautelativi, la percentuale di deprezzamento del bene, viene maggiorata per i posti auto scoperti come evincibile nel paragrafo di stima.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie catastali (primo impianto coincidenti con le attuali), tutte depositate nel 1980 e di fatto corrispondenti nel loro insieme alla attuale consistenza, fatto salvo che la perimetrazione di ciascuna di esse avviene secondo linee diagonali e non perpendicolari al muro di fondo come rilevabile al momento dei sopralluoghi, anche sulla scorta dei pochi residui visibili delle linee a vernice di confine di ciascun posto auto.

L'ubicazione degli originali sei posti auto scoperti, di cui cinque oggetto della presente procedura, e la loro



dimensione piuttosto ridotta ha plausibilmente determinato l'attuale differente modalità di utilizzo degli stessi. Tuttavia, ai fini della procedura, ci si dovrà attenere alle consistenze (mq 10 ca) e alle perimetrazioni indicate nelle planimetrie catastali di ciascun posto auto, anche perché degli stessi non esiste un elaborato grafico allegato agli atti di provenienza. Immaginando di ritracciare a terra in loco i corretti confini risulterebbe quanto segue:

- posto auto numero 6 inserito nell'angolo tra i due muri di confine non facilmente accessibile da un'auto di medie dimensioni a causa dell'inclinazione, è tuttavia immaginabile che nell'uso quotidiano l'avente diritto possa sfruttare un angolo morto per un parcheggio parallelo al muro di sinistra;
- posto auto numero 7 correttamente accessibile;
- posto auto numero 8 escluso dalla procedura;
- posto auto numero 9 correttamente accessibile, pur con qualche maggiore difficoltà di manovra;
- posti auto numero 10 e 11 non facilmente accessibili singolarmente, anche per l'ingombro che costituirebbero i veicoli parcheggiati rispetto alla corsia di manovra necessaria tanto ai veicoli stessi quanto a quelli diretti ai locali chiusi (box e cantine) posti in fondo alla corsia, al piano terra del fabbricato. In effetti allo stato di fatto questi ultimi due posti auto vengono utilizzati da un unico veicolo posto perpendicolarmente agli stessi. Di tali caratteristiche si terrà conto ai fini della stima del valore di ciascun bene, con eventuale suggerimento alla vendita degli ultimi due in lotto unico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I posti auto non risultano inseriti nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 20



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.9 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- corridoio condominiale di distribuzione, cantine interno 10 e 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,57 mq	2,95 mq	0,30	0,93 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,93 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 534, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 15,80
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 534, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 15,80
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 534, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 15,80

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	534	5	C2	5	3	3 mq	15,8 €	T	



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - cantina - è situato piano terra del civico 86 di via dei Bonacolsi, all'interno di un fabbricato condominiale.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono le cantine presenta una struttura in pilastri di cemento armato e tamponature in laterizio. Attraversando il corridoio di distribuzione alle cantine si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in ferro. Internamente l'immobile si presenta intonacato di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo la cantina risulta in uso poiché vi sono degli oggetti all'interno; sulla porta o sopra di essa non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi (tranne nel caso della cantina sub. 529 interno 3 e della cantina sub. 528 interno 2 che recano rispettivamente sul muro le scritte a penna **** Omissis ****).

Il rappresentante dell'esecutato, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso non ha fornito alcuna indicazione utile, comunicando che le cantine non sono neanche



inserite nella tabella millesimale "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrone, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrone, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, il bene in oggetto, cantina sub.534 interno 9, non è presente pertanto il bene è da presumere nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	DICH. DI SUCC. TESTAM. *****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Antonietta Cavallo		14149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri



morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a



seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;



10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi,



alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)



(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le



funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".



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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo d il bene viene descritto congiuntamente alle altre cantine come: "numero sette locali cantina al piano scantinato distinti con i numeri uno, due, tre, quattro, sette, nove, undici, confinanti nell'insieme con vano scala, corridoio di accesso alle cantine, con posti macchina al piano pilotis, con cantina numero interno 10, con posto macchina "A", salvo altri; non sono censiti al nuovo catasto edilizio urbano (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...)".

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "cantina sita al piano terra distinta con il numero 9 (nove) della superficie catastale di mq 3 (tre) confinante con cantine distinte con i numeri 7 e 10, corridoio cantine, salvo altri (...) al foglio 419, particella 2525, subalterno 534.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.



- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (cantina interno 9 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.
- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.
- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori
- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;
- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";
- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine



1,2,3,4,7,9,11;

- documentazione fotografica;

- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Unica differenza è la posizione della porta di ingresso che tuttavia, considerando le dimensioni ridotte del disegno e la tolleranza dovuta alla rappresentazione eseguita con strumenti manuali tradizionali, può essere derubricata a mero errore grafico.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le cantine non risultano inserite nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 21



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno C, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.C, ed affaccia a Nord/Ovest verso viale condominiale e a Nord/Est su distacco verso altra proprietà plla 394.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- soggiorno con angolo cottura,
- bagno,
- n.2 camere,
- giardino,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- androne condominiale, appartamento interno D, viale condominiale, particella 394.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	56,50 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	3,00 m	
Giardino	76,30 mq	76,30 mq	0,18	13,73 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,73 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 24/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 553, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 867,65 Piano T
Dal 24/09/2002 al 26/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 548, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 1.084,56 Piano T
Dal 26/09/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 553, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 867,65 Piano T



Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,,,,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 553, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 867,65 Piano T
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 553, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 867,65 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
,,,,,	419	2525	553	5	A2	3	4 vani	75 mq	867,65 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si evince che:

- la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie, tuttavia sono presenti difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni riguardante nello specifico lo spostamento della cucina in soggiorno per la realizzazione di un angolo cottura e l'ampliamento dell'ex vano cucina per realizzazione di una camera matrimoniale. Per sanare tali difformità l'avente titolo dovrà presentare una CILA per lavori ultimati e presentare relativa variazione catastale.

ATTENZIONE: la consistenza complessiva indicata in visura catastale è inferiore a quella del rilievo effettuato dallo scrivente perito mentre la consistenza "escluse aree scoperte" è superiore rispetto a quella dello stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.
Internamente l'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture e tracce di umidità sia a soffitto che a



parete.

Le infiltrazioni presenti sul soffitto (in bagno ed in una delle due camere) sembrerebbero non essere più attive. L'umidità di risalita presente su alcune pareti ha causato distacco della colletta di intonaco e dello strato pittorico.

Esternamente sono presenti lievi segni di usura dello strato di finitura dell'intonaco sul parapetto interno del muretto che delimita il giardino.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.

Attraversando l'androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno di tipo non blindato.

Internamente l'immobile si presenta da ristrutturare, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche ad eccezione di una camera rivestita in finto parquet. Le pareti sono tinteggiate a colore giallo-verde salvo la cucina di colore bianco; il bagno è rivestito con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono gli originali in legno vetro singolo schermati da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo e il generatore è installato all'interno di un'armadiatura ubicata su uno dei due balconi facenti parti dell'unità residenziale. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del primo sopralluogo in data 16/05/2022 l'appartamento risultava occupato mentre al momento del secondo sopralluogo in data 05/06/2023 risultava vuoto e libero. L'immobile pertanto è da intendersi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Innocenzo Mulieri		3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrara Vincenzo		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	DICH. DI SUCC. TESTAM.*****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cavallo		14149	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

Oneri di cancellazione

Il pignoramento di cui alla presente procedura è del 13/01/2021 rep. 30973 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Roma 1, in data 18/02/2021 reg. particolare 13581 e reg. generale 19655.

Le ultime sette iscrizioni/trascrizioni in ordine cronologico sono successive a tale pignoramento e pertanto non risultano all'interno della certificazione notarile ma sono riportate all'interno dell'ispezione ipotecaria per immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:



- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola



unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso



al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato,



e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria



integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al



contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non



comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: " i) intero piano pilotis senza accesso condominiale confinante con proprietà **** Omissis **** e con viale condominiale da due lati; non è censito in Catasto Urbano ma è stato denunciato con scheda numero 9339 in data 21 ottobre 1980".

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione relativa all'immobile interno D vicinale di quello oggetto di disamina:

- domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 55; tipologia d'abuso 4 frazionamento. All'interno della domanda, nel verbale di ricevimento di dichiarazione è citato anche il vicinale interno C oggetto di disamina, in particolare è scritto: "superficie dell'abuso: int. C mq 67/ int. D mq 55; tipologia dell'abuso: 4; epoca dell'abuso: 1992, descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano terra in due unità residenziali distinte int. C e D". La documentazione è completata dal titolo a sanatoria n.288734 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento per il solo int. D (per maggiori specifiche vedi paragrafo "regolarità edilizia" di tale bene - n. 15 della presente perizia)

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile vicinale a quello oggetto di perizia e la sua consistenza a seguito del frazionamento ma indirettamente, ed in modo proceduralmente corretto, legittima anche la porzione residua a seguito del frazionamento nella sua consistenza individuale (interno C), per il quale tuttavia non è stato reperito il titolo che avrebbe già dato legittimazione d'uso e di superficie all'intero mezzo piano (come invece riscontrato per gli interno A e B). Si rileva che le due unità immobiliari C e D vengono accatastate nella nuova consistenza il medesimo giorno 26/09/2002 e tale accatastamento è quello richiamato nel titolo a sanatoria per l'interno D.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;



- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Si ricorda che nel caso in esame:

- il progetto originario è mancante in atti e non si ha piena contezza della consistenza del piano terra pilotis, pur immaginando che parte di esso fosse occupato dalla volumetria di un'androne di ingresso e relativo corpo scale.

- la planimetria di impianto dell'intero piano terra originario (sub. 542) riporta erroneamente solo metà della superficie del piano (quella che interessa gli attuali interni A e B), ma in visura è indicata una superficie di 250 mq pari all'intero piano. Tale incongruenza non risulterebbe successivamente eliminata poiché l'intero sub 542 verrà soppresso per dar vita a due unità immobiliari, ciascuna della consistenza di mezzo piano e identificate con i sub. 547 (che sarà poi ulteriormente soppressa per creare i due immobili interno A e B) e 548 (che sarà poi ulteriormente soppressa per creare i due immobili interno C e D). Tali mezzi piani sono ancora accatastati come C/2.

- gli aventi titolo presentano delle richieste di sanatoria per legittimare la consistenza e la destinazione d'uso abitativa delle volumetrie al piano terra riguardanti unità immobiliari dei tre fabbricati gemelli ai civici 81, 86, 87. Le domande sono numerose, con molti documenti in comune e alcune carenze documentali dovute certamente anche alla presentazione massiva. Lo scrivente ha operato sia una interrogazione diretta sulla piattaforma informatica dell'Archivio documentale del Condonò, sia attraverso due successive richieste operate come CTU per conoscere l'elenco completo delle domande di cui fare richiesta di accesso agli atti. Gli elenchi ottenuti non sempre sono stati pienamente coincidenti, a conferma di una certa confusione documentale. La maggior parte degli immobili risultano fatti oggetto di domande sia con riguardo alla consistenza che alla destinazione d'uso che ai successivi frazionamenti. Dove ciò non è se ne terrà conto a fini cautelativi riguardo la piena regolarità edilizia e relativo valore di stima, e tuttavia non si esclude che esistano anche in questi casi, delle documentazioni che non sono rientrate tra quelle riscontrare dall'Ufficio Condonò stesso.

Si ricorda peraltro che gli aventi titolo erano diversi soggetti comproprietari ed in alcuni casi le domande sono state presentate con nominativi diversi.

Nel caso in essere per il bene in esame interno C sub. 553:

- non risulta disponibile il condono relativo al mezzo piano trasformato in residenziale (sub. 548) anche se, per coerenza rispetto al modus operandi degli aventi titolo, non si esclude la sua esistenza;
- l'immobile è legittimato nella sua autonoma consistenza dal titolo a sanatoria del 2002 dell'unità vicinale per frazionamento sopraccitato;



- non esiste titolo di confronto per la verifica della distribuzione interna, viene pertanto utilizzato come riferimento il documento dell'attuale planimetria catastale che corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie, tuttavia sono presenti difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico lo spostamento della cucina in soggiorno per la realizzazione di un angolo cottura e l'ampliamento dell'ex vano cucina per realizzazione di una camera matrimoniale. Per sanare tali difformità l'avente titolo dovrà presentare una CILA per lavori ultimati e presentare relativa variazione catastale per un costo complessivo di diritti di segreteria, sanzioni e oneri professionali pari ad euro 2300,00. Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 1262,22 così come riportato nell'apposita tabella di ripartizione spese (P proprietario - euro 282,96 e I inquilino euro 979,26).



LOTTO 22



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.4, ed affaccia a Nord/Est su distacco condominiale verso palazzina civico 81 (plla 394) e a Sud/Est su plla 395.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- cucina,
- bagno,
- n.2 camere,
- n.1 balcone,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni.



Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- vano scale, appartamento interno 4/A, particella 394.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	46,50 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	
Balcone	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				61,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 20/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 506, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 1.301,47 Piano 2
Dal 20/09/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 549, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 759,19 Piano 2
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 549, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 759,19 Piano 2
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 549, Zc. 5 Categoria A2



		Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 759,19 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	549	5	A2	3	3,5 vani	59 mq	759,19 €	2	

Corrispondenza catastale

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale (depositata nel 2002 ed allegata alla domanda di concessione in sanatoria) si evince che:
- la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie, tuttavia è presente una difformità riguardante la realizzazione di una spalletta muraria che delimita il disimpegno in prossimità della camera da letto. Per sanare tale difformità l'avente titolo dovrà presentare una CILA per lavori ultimati e presentare relativa variazione catastale.

ATTENZIONE: l'unità deriva dal soppresso sub. 506.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.
L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive; gli infissi risultano essere quelli originari del tipo in legno vetro singolo, schermati da tapparelle in pvc.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state



di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su corpo scala comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno di tipo non blindato.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate per la maggior parte con tinte colorate, in bagno sono rifinite con piastrelle ceramiche ed in cucina sono in parte rivestite.

Gli infissi sono in legno vetro singolo, schermati da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato e la produzione di ACS è autonoma e avviene tramite un boiler installato in bagno. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Occupato senza alcuna evidenza di contratto, pertanto occupato senza titolo.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1roma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrone, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****,



esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Tra i documenti ricevuti, il bene oggetto della presente perizia, appartamento sub. 549 int. 4, non risulta presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI		3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		02/05/2016	47270	32158
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;



- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per



Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.



11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte



d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione,



nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi



pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA



Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: f) appartamento al piano secondo distinto con il numero interno quattro composto di tre camere ed accessori, confinante con proprietà **** Omissis ****, con vano scala, e con appartamento interno cinque; non è censito in Catasto Urbano ma è stato denunciato con la scheda numero 9334 in data 21 ottobre 1980".

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

Relativamente al mezzo piano di cui l'unità immobiliare è parte, ossia il pregresso sub 506 (ora soppresso) da cui sono derivati tanto il sub 549 che il sub 550:

- domanda per condono edilizio: superficie mq 108,08 complessivi (...), tipologia d'abuso 1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione (...);
- certificazione di idoneità statica e perizia tecnica giurata
- pianta catastale
- fotografie
- titolo a sanatoria n.308909 del 11/12/2003 (prot. 87/107354/007) per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. 46204-11/09/02. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 86,80 non residenziale mq 35,46.

Relativamente al bene in esame:

- domanda per condono edilizio: superficie mq 38 (...), epoca dell'abuso prima del 15.03.85 (...) anno di ultimazione 1992 (...), superficie da condonare mq 38, tipologia d'abuso 4 frazionamento (...);
- verbale di ricevimento dichiarazione: descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano secondo interno 4 in due distinte unità residenziali int. 4 e 4/A;
- titolo a sanatoria n.288736 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 38,00 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87, piano 2, int.4 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 763293/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 549). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 38,00.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.
- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 per relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.



- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale (depositata nel 2002 ed allegata alla domanda di concessione in sanatoria) si evince che:

- la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie, tuttavia è presente una difformità riguardante la realizzazione di una spalletta muraria che delimita il disimpegno in prossimità della camera da letto. Per sanare tale difformità l'avente titolo dovrà presentare una CILA per lavori ultimati e presentare relativa variazione catastale.

In virtù dei mq non correttamente indicati nel titolo a sanatoria, ma ben graficizzati nella planimetria catastale ad esso allegata, verrà calcolata una decurtazione cautelativa del 15% del valore. Di tale decurtazione, che a parere dello scrivente può essere considerata assorbente anche dei 2300 euro di regolarizzazione da attuare tramite CILA, si terrà conto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 645,34.



LOTTO 23



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.6, ed affaccia a Sud/Est su distacco verso area cortiliva condominiale (plla 2525) e a Nord/Ovst su distacco verso plla 394.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- cucina,
- bagno,
- n.2 camere,
- n.2 balconi,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni.



Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- vano scale, appartamento interno 5, vialetto condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	49,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	
Balconi	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 867,65 Piano 2
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale , mq Rendita € 867,65 Piano 2
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 867,65 Piano 2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	419	2525	507	5	A2	3	4 vani	62 mq	867,65 €	2	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive con qualche elemento di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi originari del tipo in legno vetro singolo.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.



L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.
Attraversando un pianerottolo su corpo scala comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno di tipo non blindato.
Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate di bianco e rifinite con piastrelle ceramiche negli ambienti di servizio (bagno e cucina). Gli infissi sono in legno vetro singolo, schermati da tapparelle in pvc.
L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato e la produzione di ACS è autonoma e avviene tramite un boiler installato in bagno. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome ***** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandroni, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista D. S., esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandroni, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.
Tra i documenti ricevuti, il bene oggetto della presente perizia, appartamento sub. 507 int. 6, non risulta presente.
Il bene è da considerarsi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI		3021	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/05/2016	47270	32158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

Oneri di cancellazione



NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;



b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;



- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”;
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
IC max = 50% SF;
IP = 25% SF;
DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).



Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria



integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.



12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;



d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: "appartamento al piano secondo distinto con il numero interno sei, composto di due camere ed accessori, confinante con proprietà **** Omissis ****, con vano scala, e con appartamento interno cinque; non è censito in Catasto Urbano ma è stato denunciato con la scheda numero 9336 in data 21 Ottobre 1980;

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 57,747 (...) di cui superficie utile abitabile mq 48,30 e non residenziale mq 9,44 via dei Bonacolsi 87 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4. Opere di ristrutturazione edilizia (...) realizzate senza licenza edilizia o concessione in difformità da essa (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970

- relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori da cui si evince: protocollo richiesta 87/107354/8 (...) periodo di ultimazione 1971 (...) la violazione consiste nell'aver eseguito opere difformi dalla licenza edilizia (...)

- titolo a sanatoria n.302916 del 25/07/2003 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 57,74 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) residenziale mq 48,30 e non residenziale mq 15,74 come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il



n. 46204 - 11/09/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 507). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 68,57.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 e relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- l'immobile risulta conforme pertanto è da ritenersi urbanisticamente legittimo.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 2.119,53.



LOTTO 24



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Stefano Borgia 5, interno 5, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XIV, più precisamente tra via Domenico Svampa e via Stefano Borgia.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 5 di via Stefano Borgia, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore a servizio dell'unità immobiliari.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato, è denominata int.5, ed affaccia ad Est su area cortiliva condominiale e ad Ovest su via Domenico Svampa.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegno,
- bagno
- cucina,
- soggiorno,
- camera,
- n.2 balconi

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il proprietario non risultava sposato al momento dell'acquisto del bene.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:



- a Nord con distacco verso altro fabbricato;
- a Est con distacco verso altro fabbricato;
- a sud con vano scale e appartamento interno 6;
- a Ovest con via Domenico Svampa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	62,80 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,00 m	
Balconi	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 1510, Sub. 504, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 524,20 Piano 3

L'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia è parte è stato realizzato nel 1961 (per maggiori specifiche vedi paragrafo "Regolarità Edilizia") tuttavia l'unità immobiliare al piano terzo interno 5 risulta accatastata per la prima volta il 09/05/2013, con dati derivanti da "Pratica n. RM0359911 in atti dal 09/05/2013 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n.3037.1/2013)", tipica dicitura ad indicare che la planimetria non era presente in atti. Pertanto nella visura storica per immobile non è indicato un sub. pregresso da cui l'attuale 504 deriverebbe.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	352	1510	504	5	A4	3	3,5 vani		524,2 €	3	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto per sagoma, consistenza e superficie. All'interno sono presenti piccole differenze di graficizzazione di riseghe murarie dovute a mera approssimazione grafica. Per tali difformità, a parere dello scrivente, non è necessario presentare alcun nuovo accatastamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione, probabilmente ristrutturato da pochi anni. All'interno presenta infissi di tipo pvc doppio vetro, un condizionatore in soggiorno ed una caldaia in bagno per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, entrambi di recente installazione.

Esternamente i balconi si presentano come allo stato originario (pavimentazione originaria) mentre il parapetto in ferro sembra esser stato oggetto di recente ritinteggiatura.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come scritto nel regolamento di condominio (vedi allegati): l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri, il tetto e i cornicioni, la rete delle fognature, i vani scala, le scale, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 5 di via Stefano Borgia, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore a servizio dell'unità immobiliari.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana.

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso pianerottolo condominiale, l'ingresso avviene mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le



pareti negli ambienti di servizio sono rifinite con piastrelle ceramiche e tinteggiate color grigio perla nel disimpegno, in soggiorno ed in camera da letto.

Gli infissi sono in pvc doppio vetro, schermati da persiane in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo ed il generatore (caldaia) è installato in bagno. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio ed uno split per la climatizzazione estiva.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del primo sopralluogo in data 04/05/2022 l'appartamento risultava occupato mentre al momento del secondo sopralluogo in data 23/05/2023 risultava vuoto e libero. L'immobile pertanto è da intendersi libero per la procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1960	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO MAGGIORE		32733	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 01/02/2017
Reg. gen. 11730 - Reg. part. 7657



- **ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI CONTRATTO**
Trascritto a Roma il 05/06/2018
Reg. gen. 64484 - Reg. part. 45295
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:



- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;



- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”;
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
 IC max = 50% SF;
 IP = 25% SF;
 DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
 DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.



Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*)



(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06



mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2,



le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 25.07.1960, a rogito del notaio Carlo Maggiore, rep. n.32733, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura per vendita direttamente dal costruttore ed in particolare: " (...) parte di fabbricato di nuova costruzione sito in Roma - tipo villino - in via Domenico Svampa ancora senza numero civico, angolo piazza Napoleone Orsini, composto di scantinato, pian terreno, primo, secondo e terzo piano, non ancora accatastato all'urbano e che insiste sull'area di metri quadrati trecentoventuno (...) e precisamente l'appartamento sito al terzo piano distinto col numero interno cinque, composto di due camere ed accessori, confinante con via Domenico Svampa, col vano scale e con l'appartamento interno sei, salvo altri (...)".

all'art.8 è scritto: "(...) il fabbricato è stato costruito in base alla licenza di costruzione numero ottocentodiciannove A.R., rilasciata il diciotto giugno millenovecentocinquantanove ed alla variante numero centoquarantatre A/R rilasciata il ventuno marzo millenovecentosessanta(...)".

Sulla scorta delle indicazioni relative ai documenti urbanistici riportate sull'atto sopraccitato, lo scrivente perito ha inoltrato diverse domande di accesso agli atti all'Archivio progetti di Roma, in particolare inerenti due diversi progetti, compatibili per anno e collocazione, le rispettive licenze edilizie e i rispettivi certificati di agibilità, questo per evitare qualsiasi dubbio riguardo l'individuazione del fabbricato oggetto di perizia. Dopo i tempi di rito, ottenute le risultanze delle diverse ricerche, si è potuto appurare quali fossero gli elaborati realmente riferiti alla costruzione in esame, in particolare:



- elaborato grafico, frontespizio e rapporto progetto prot.19033_27091 del Luglio 1957
- frontespizio progetto prot. 43781 del 1958
- frontespizio progetto prot. 42807 del 1959
- elaborato grafico, frontespizio e rapporto progetto prot.5615_1138 del Febbraio 1960
- elaborato grafico, frontespizio e rapporto progetto prot.15646_25807 Giugno 1960
- elaborato grafico, frontespizio e rapporto progetto prot.4882_10539 Marzo 1961
- agibilità n.1241 del 1960

Quella del Marzo 1961 risulta essere la più recente variante progettuale quindi quella da considerare ai fini della legittimità urbanistica.

Dal confronto dello stato di fatto con i grafici approvati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile risulta corrispondente al progetto per sagoma e confini. Le aperture esterne risultano anch'esse corrispondenti fatto salvo per l'apertura della cucina che parrebbe leggermente spostata più per errore di rappresentazione che per reale difformità, stante che anche agli altri piani della palazzina presenta la medesima collocazione e dimensione. Risulta piuttosto fedele anche la suddivisione interna degli ambienti, salvo alcune inclinazioni, spessori, graficizzazioni di riseghe e spallette leggermente diverse ma tali da indurre a pensare che anche in questo caso si tratti semplicemente di approssimazioni grafiche, maggiormente evidenti in progetti disegnati in epoche e con strumenti diversi. Ciò che costituisce l'unica reale difformità di consistenza è la presenza, allo stato di fatto, di un secondo balcone sul lato Est del fabbricato, verso distacco con altro fabbricato vicinale. Tale balcone di dimensioni circa mq 4,7 non risulta graficizzato nella pianta del progetto originario denominata "piano tipo". Il balcone non risulta peraltro presente, su quel fronte, a nessun altro piano, cosa che rende meno plausibile l'ipotesi che si sia trattato di una modifica operata direttamente dal costruttore. Il balcone non è presente neanche nella planimetria allegata all'atto di provenienza del 1960, con il quale l'attuale proprietario esecutato acquistava direttamente dal costruttore. E' quindi probabile che il balcone sia stato realizzato direttamente dal proprietario tra il 1960 e il 2013, anno durante il quale la planimetria dell'immobile viene inserita per la prima volta in catasto (per maggiori specifiche vedi paragrafo "cronistoria catastale"). A completamento dell'indagine urbanistica lo scrivente perito ha proceduto ad una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio condono chiedendo evidenza di eventuali pratiche riguardanti un immobile sito in via Stefano Borgia 5 ma non sono risultate presenti domande con i nominativi dei soggetti coinvolti o relative all'unità immobiliare in esame. L'accesso agli atti presso il Municipio non risulta possibile in mancanza di evidenze di presentazione di un titolo edilizio che sarebbe stato riportato sulla visura catastale nell'apposita sezione "dati derivanti da" per l'inserimento o la variazione.

Alla luce di quanto sopra si può concludere che l'immobile non risulta pienamente legittimo da un punto di vista urbanistico ed è necessario, da parte dell'avente titolo, avviare un titolo edilizio per la legittimazione del balcone. Allo stato sarebbe necessaria una SCIA in accertamento di conformità, con i relativi tempi e costi di presentazione. Tuttavia andrebbero ulteriormente indagati, al momento della presentazione, eventuali criticità con l'ufficio tecnico competente; criticità che potrebbero riguardare in particolare la accettazione in regima di SCIA in accertamento di conformità, di un'opera con valenza strutturale, per la quale il Genio Civile potrebbe non accettare la verifica statica puntuale ma richiedere una verifica dell'intero fabbricato i cui tempi e costi non possono essere oggetto, per la loro natura altamente specifica, della presente perizia. Ai fini della valutazione e in via cautelare, la consistenza del balcone sarà esclusa dalla valutazione stessa e saranno inoltre decurtate le spese necessarie per la demolizione del manufatto che vengono sin d'ora quantificate a corpo pari ad euro 5.000, comprensivi di opere provvisoriale, demolizione del manufatto e ripristino delle murature e trasformazione dell'attuale porta finestra della cucina in semplice finestra come da progetto originario. Ove fosse invece possibile intraprendere un percorso di legittimazione come sopra immaginato, si può supporre che i costi dello stesso vadano a compensare tanto le spese della demolizione sopra quantificate quanto quelle dell'incremento di valore del balcone a fini peritali, non necessitando pertanto variazioni sulla stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Contattato l'amministratore in merito all'eventuale situazione debitoria del condomino lo stesso riferiva in data Marzo 2024 la sussistenza di situazioni di moderata criticità, stante un debito di euro 575,00 complessivi.



LOTTO 25



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.1 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.



CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- corridoio condominiale di distribuzione, cantina interno 2 e vano scale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,64 mq	3,00 mq	0,3	0,90 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 527, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 15,80
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 527, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 3 mq Rendita € 15,80

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	527	5	C2	5	3	3 mq	15,8 €	T	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - cantina - è situato piano terra del civico 86 di via dei Bonacolsi, all'interno di un fabbricato condominiale.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono le cantine presenta una struttura in pilastri di cemento armato e tamponature in laterizio. Attraversando il corridoio di distribuzione alle cantine si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in ferro. Internamente l'immobile si presenta intonacato di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Da risconto visivo la cantina risulta in uso poichè vi sono degli oggetti all'interno, sulla porta o sopra di essa non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi (tranne nel caso della cantina sub. 529 interno 3 e della cantina sub. 528 interno 2 che recano rispettivamente sul muro le scritte a penna "*****_*****" e "*****_*****-Int.9").

Inoltre la cantina in esame (sub. 529 interno 3) risultava chiusa a chiave, pur stante la disponibilità del rappresentante dell'esecutato ad aprirla. La presenza della griglia sulla porta, le dimensioni ridotte e la vicinanza ad altre cantine rilevate ha comunque consentito allo scrivente di utilizzare il misuratore laser per le necessarie misurazioni di rilievo e di scattare le fotografie necessarie per la descrizione e la valutazione del bene, pur non essendo stato possibile ispezionarla direttamente dall'interno.

Il rappresentante dell'esecutato, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione. Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso non ha fornito alcuna indicazione utile, comunicando che le cantine non sono neanche inserite nella tabella millesimale "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome ***** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1roma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista D. S., esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 25 oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		INNOCENZO MULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016



Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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



Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata



dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti



prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14,



salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.



9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni



più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";



- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo d il bene viene descritto congiuntamente alle altre cantine come: "numero sette locali cantina al piano scantinato distinti con i numeri uno, due, tre, quattro, sette, nove, undici, confinanti nell'insieme con vano scala, corridoio di accesso alle cantine, con posti macchina al piano pilotis, con cantina interno 10, con posto macchina "A", salvo altri; non sono censiti al nuovo catasto edilizio urbano (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...)".

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis ****. In tale atto il bene è descritto come: "cantina sita al piano terra distinta con il numero 1 (uno) della superficie catastale di mq 3 (tre) confinante con cantina distinta con il numero 2, vano scala, corridoio di accesso, salvo altri (...) al foglio 419, particella 2525, subalterno 527.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano



seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (cantina interno 1 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto



della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori

- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;

- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";

- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine

1,2,3,4,7,9,11;

- documentazione fotografica;

- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le cantine non risultano inserite nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 26



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.2 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:



- corridoio condominiale di distribuzione, cantina interno 1 e cantina interno 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,70 mq	3,00 mq	0,3	0,90 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,90 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 528, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale , mq Rendita € 15,80
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 528, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 3 mq Rendita € 15,80 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	528	5	C2	5	3	3 mq	15,8 €	T	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo



non erano presenti segni di infiltrazioni.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - cantina - è situato piano terra del civico 86 di via dei Bonacolsi, all'interno di un fabbricato condominiale.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono le cantine presenta una struttura in pilastri di cemento armato e tamponature in laterizio. Attraversando il corridoio di distribuzione alle cantine si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in ferro. Internamente l'immobile si presenta intonacato di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da risconto visivo la cantina risulta in uso poichè vi sono degli oggetti all'interno, sulla porta o sopra di essa non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi (tranne nel caso della cantina sub. 529 interno 3 e della cantina sub. 528 interno 2 che recano rispettivamente sul muro le scritte a penna **** Omissis ****).

Inoltre la cantina in esame (sub. 529 interno 3) risultava chiusa a chiave, pur stante la disponibilità del rappresentante dell'esecutato ad aprirla. La presenza della griglia sulla porta, le dimensioni ridotte e la vicinanza ad altre cantine rilevate ha comunque consentito allo scrivente di utilizzare il misuratore laser per le necessarie misurazioni di rilievo e di scattare le fotografie necessarie per la descrizione e la valutazione del bene, pur non essendo stato possibile ispezionarla direttamente dall'interno.



Il rappresentante dell'esecutato, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione. Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso non ha fornito alcuna indicazione utile, comunicando che le cantine non sono neanche inserite nella tabella millesimale "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 26

oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;



- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.



5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto



al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti



privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.



10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.



16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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



Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo d il bene viene descritto congiuntamente alle altre cantine come: "numero sette locali cantina al piano scantinato distinti con i numeri uno, due, tre, quattro, sette, nove, undici, confinanti nell'insieme con vano scala, corridoio di accesso alle cantine, con posti macchina al piano pilotis, con cantina interno 10, con posto macchina "A", salvo altri; non sono censiti al nuovo catasto edilizio urbano (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...)".

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis ****. In tale atto il bene è descritto come: "cantina sita al piano terra distinta con il numero 2 (due) della superficie catastale di mq 3 (tre) confinante con cantina distinta con il numero 2, vano scala, corridoio di accesso, salvo altri (...) al foglio 419, particella 2525, subalterno 528.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati



contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (cantina interno 2 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.
- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.
- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori
- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;
- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che



l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";

- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine

1,2,3,4,7,9,11;

- documentazione fotografica;

- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le cantine non risultano inserite nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 27



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.3 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- corridoio condominiale di distribuzione, cantina interno 2, posto auto coperto interno 2.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	2,85 mq	3,40 mq	0,3	1,02 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,02 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 529, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 15,80
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 529, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 15,80

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	529	5	C2	5	3	3 mq	15,8 €	T	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - cantina - è situato piano terra del civico 86 di via dei Bonacolsi, all'interno di un fabbricato condominiale.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono le cantine presenta una struttura in pilastri di cemento armato e tamponature in laterizio. Attraversando il corridoio di distribuzione alle cantine si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in ferro. Internamente l'immobile si presenta intonacato di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo la cantina risulta in uso poichè vi sono degli oggetti all'interno, sulla porta o sopra di essa non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi (tranne nel caso della cantina sub. 529 interno 3 e della cantina sub. 528 interno 2 che recano rispettivamente sul muro le scritte a penna **** Omissis ****).

Inoltre la cantina in esame (sub. 529 interno 3) risultava chiusa a chiave, pur stante la disponibilità del rappresentante dell'esecutato ad aprirla. La presenza della griglia sulla porta, le dimensioni ridotte e la vicinanza ad altre cantine rilevate ha comunque consentito allo scrivente di utilizzare il misuratore laser per le necessarie misurazioni di rilievo e di scattare le fotografie necessarie per la descrizione e la valutazione del bene, pur non essendo stato possibile ispezionarla direttamente dall'interno.

Il rappresentante dell'esecutato, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione. Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso non ha fornito alcuna indicazione utile, comunicando che le cantine non sono neanche inserite nella tabella millesimale "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la



presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 27 oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

Trascritto a Roma il 01/08/2011

Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238

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

Trascritto a Roma il 04/03/2021

Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.



3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.



6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:



- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei



soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n.



865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.



17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;
- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della



presente procedura, all'articolo 1 paragrafo d il bene viene descritto congiuntamente alle altre cantine come: "numero sette locali cantina al piano scantinato distinti con i numeri uno, due, tre, quattro, sette, nove, undici, confinanti nell'insieme con vano scala, corridoio di accesso alle cantine, con posti macchina al piano pilotis, con cantina interno 10, con posto macchina "A", salvo altri; non sono censiti al nuovo catasto edilizio urbano (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...).

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis ****. In tale atto il bene è descritto come: "cantina sita al piano terra distinta con il numero 3 (tre) della superficie catastale di mq 3 (tre) confinante con cantina distinta con il numero 2, corridoio di accesso, posto auto coperto n.2, salvo altri (...) al foglio 419, particella 2525, subalterno 529.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;



- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (cantina interno 3 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori

- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;

- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";

- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine



1,2,3,4,7,9,11;

- documentazione fotografica;

- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le cantine non risultano inserite nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 28



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.4 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- corridoio condominiale di distribuzione, cantina interno 8 e posto auto coperto interno 3.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	2,77 mq	3,12 mq	0,3	0,94 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,94 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 530, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 3 mq Rendita € 15,80
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 530, Zc. 5 Categoria C2 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 3 mq Rendita € 15,80

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	530	5	C2	5	3	3 mq	15,8 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO



L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - cantina - è situato piano terra del civico 86 di via dei Bonacolsi, all'interno di un fabbricato condominiale.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono le cantine presenta una struttura in pilastri di cemento armato e tamponature in laterizio. Attraversando il corridoio di distribuzione alle cantine si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in ferro. Internamente l'immobile si presenta intonacato di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo la cantina risulta in uso poichè vi sono degli oggetti all'interno, sulla porta o sopra di essa non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi (tranne nel caso della cantina sub. 529 interno 3 e della cantina sub. 528 interno 2 che recano rispettivamente sul muro le scritte a penna **** Omissis ****).

Inoltre la cantina in esame (sub. 529 interno 3) risultava chiusa a chiave, pur stante la disponibilità del rappresentante dell'esecutato ad aprirla. La presenza della griglia sulla porta, le dimensioni ridotte e la vicinanza ad altre cantine rilevate ha comunque consentito allo scrivente di utilizzare il misuratore laser per le necessarie misurazioni di rilievo e di scattare le fotografie necessarie per la descrizione e la valutazione del



bene, pur non essendo stato possibile ispezionarla direttamente dall'interno.

Il rappresentante dell'esecutato, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione. Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso non ha fornito alcuna indicazione utile, comunicando che le cantine non sono neanche inserite nella tabella millesimale "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: *****0 - per 28 beni fra cui il bene 28 oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021



Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:



- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;



e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5



Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.



5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza



ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;



c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non



comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo d il bene viene descritto congiuntamente alle altre cantine come: "numero sette locali cantina al piano scantinato distinti con i numeri uno, due, tre, quattro, sette, nove, undici, confinanti nell'insieme con vano scala, corridoio di accesso alle cantine, con posti macchina al piano pilotis, con cantina interno 10, con posto macchina "A", salvo altri; non sono censiti al nuovo catasto edilizio urbano (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...)".

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis ****. In tale atto il bene è descritto come: "cantina sita al piano terra distinta con il numero 4 (quattro) della superficie catastale di mq 3 (tre) confinante con cantina n.8, posto auto coperto n.3, corridoio di accesso, salvo altri (...) al foglio 419, particella 2525, subalterno 530.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.



- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (cantina interno 4 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento



dell'inizio dei lavori

- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;
- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";
- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine 1,2,3,4,7,9,11;
- documentazione fotografica;
- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le cantine non risultano inserite nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 29



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1.

L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- posti auto n.8 e 10, area di manovra.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali. Si consiglia il riconfinamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 524, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 55,31
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 524, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 55,31

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	524	5	C6	6	9	10 mq	55,31 €		

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli



ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piazzale su cui sorgono i posti auto scoperti si presenta interamente asfaltato e in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo tutti i posti auto esterni risultano in uso. A terra o sui muri di confine immediatamente prospicienti non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi.

In particolare, al momento del sopralluogo in data 14/02/2024 e antecedenti, i posti auto risultavano utilizzati da diverse autovetture poste in direzioni diverse da quelle indicate nelle planimetrie catastali come confini del posto auto in oggetto.

Il rappresentante dell'esecutato, pur rendendo disponibile l'accesso, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione.



Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà. Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati. Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 29 oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNCOLENZO MULLIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al	**** Omissis ****	DIVISIONE			



09/11/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

Trascritto a Roma il 01/08/2011

Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238

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

Trascritto a Roma il 04/03/2021

Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;



- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3



mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in



base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai



Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi



preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione



compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA



Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo c il bene viene descritto congiuntamente agli altri posti auto scoperti come: "numero sei posti macchina scoperti distinti con i numeri sei, sette, otto, nove, dieci, undici, confinanti nell'insieme con proprietà *****", con proprietà condominiale per due lati, non sono censiti in catasto urbano (...). Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...).

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "posto auto completamente scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 9 (nove) della superficie catastale di mq 9 (nove), confinante con posti auto n. 8 e 10, area di manovra, salvo altri, censito in catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 419, particella 2525, subalterno 524 (...)".

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;



- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei tre edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (posto auto n. 9 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

La quota parte di porzione scoperta su cui insistono attualmente i posti auto si presentava anch'essa scoperta nel grafico dell'atto d'obbligo pur essendo graficizzati nello stesso dei confinamenti diversi tra le zone lastricate e/o asfaltate e quelle destinate a verde. Per tale difformità, a fini cautelativi, la percentuale di deprezzamento del bene, viene maggiorata per i posti auto scoperti come evincibile nel paragrafo di stima.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie catastali (primo impianto coincidenti con le attuali), tutte depositate nel 1980 e di fatto corrispondenti nel loro insieme alla attuale consistenza, fatto salvo che la perimetrazione di ciascuna di esse avviene secondo linee diagonali e non perpendicolari al muro di fondo come rilevabile al momento dei sopralluoghi, anche sulla scorta dei pochi residui visibili delle linee a vernice di confine di ciascun posto auto.

L'ubicazione degli originali sei posti auto scoperti, di cui cinque oggetto della presente procedura, e la loro dimensione piuttosto ridotta ha plausibilmente determinato l'attuale differente modalità di utilizzo degli stessi. Tuttavia, ai fini della procedura, ci si dovrà attenere alle consistenze (mq 10 ca) e alle perimetrazioni indicate nelle planimetrie catastali di ciascun posto auto, anche perché degli stessi non esiste un elaborato grafico allegato agli atti di provenienza. Immaginando di ritracciare a terra in loco i corretti confini risulterebbe quanto segue:

- posto auto numero 6 inserito nell'angolo tra i due muri di confine non facilmente accessibile da un'auto di medie dimensioni a causa dell'inclinazione, è tuttavia immaginabile che nell'uso quotidiano l'avente diritto possa sfruttare un angolo morto per un parcheggio parallelo al muro di sinistra;

- posto auto numero 7 correttamente accessibile;

- posto auto numero 8 escluso dalla procedura;

- posto auto numero 9 correttamente accessibile, pur con qualche maggiore difficoltà di manovra;

- posti auto numero 10 e 11 non facilmente accessibili singolarmente, anche per l'ingombro che costituirebbero i veicoli parcheggiati rispetto alla corsia di manovra necessaria tanto ai veicoli stessi quanto a quelli diretti ai locali chiusi (box e cantine) posti in fondo alla corsia, al piano terra del fabbricato. In effetti allo stato di fatto questi ultimi due posti auto vengono utilizzati da un unico veicolo posto perpendicolarmente agli stessi.

Di tali caratteristiche si terrà conto ai fini della stima del valore di ciascun bene, con eventuale suggerimento alla vendita degli ultimi due in lotto unico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I posti auto non risultano inseriti nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 30



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 10, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1.

L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- posti auto n.9 e 11, area di manovra.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali. Si consiglia il riconfinamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 525, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 55,31
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 525, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 55,31

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
,	419	2525	525	5	C6	6	9	10 mq	55,31 €		

STATO CONSERVATIVO



L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piazzale su cui sorgono i posti auto scoperti si presenta interamente asfaltato e in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo tutti i posti auto esterni risultano in uso. A terra o sui muri di confine immediatamente prospicienti non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi.

In particolare, al momento del sopralluogo in data 14/02/2024 e antecedenti, i posti auto risultavano utilizzati da diverse autovetture poste in direzioni diverse da quelle indicate nelle planimetrie catastali come confini del posto auto in oggetto.



Il rappresentante dell'esecutato, pur rendendo disponibile l'accesso, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 28 oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULLIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;



- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.



5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto



al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti



privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.



10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.



16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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



Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo c il bene viene descritto congiuntamente agli altri posti auto scoperti come: "numero sei posti macchina scoperti distinti con i numeri sei, sette, otto, nove, dieci, undici, confinanti nell'insieme con proprietà *****, con proprietà condominiale per due lati, non sono censiti in catasto urbano (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...)".

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "posto auto completamente scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 10 (dieci) della superficie catastale di mq 9 (nove), confinante con posti auto n. 9 e 11, area di manovra, salvo altri, censito in catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 419, particella 2525, subalterno 525 (...)".

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:



- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei tre edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (posto auto n. 10 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.
- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.
- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

La quota parte di porzione scoperta su cui insistono attualmente i posti auto si presentava anch'essa scoperta nel grafico dell'atto d'obbligo pur essendo graficizzati nello stesso dei confinamenti diversi tra le zone lastricate e/o asfaltate e quelle destinate a verde. Per tale difformità, a fini cautelativi, la percentuale di deprezzamento del bene, viene maggiorata per i posti auto scoperti come evincibile nel paragrafo di stima.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie catastali (primo impianto coincidenti con le attuali), tutte depositate nel 1980 e di fatto corrispondenti nel loro insieme alla attuale consistenza, fatto salvo che la perimetrazione di ciascuna di esse avviene secondo linee diagonali e non perpendicolari al muro di fondo come rilevabile al momento dei sopralluoghi, anche sulla scorta dei pochi residui visibili delle linee a vernice di confine di ciascun posto auto.

L'ubicazione degli originali sei posti auto scoperti, di cui cinque oggetto della presente procedura, e la loro dimensione piuttosto ridotta ha plausibilmente determinato l'attuale differente modalità di utilizzo degli stessi. Tuttavia, ai fini della procedura, ci si dovrà attenere alle consistenze (mq 10 ca) e alle perimetrazioni indicate nelle planimetrie catastali di ciascun posto auto, anche perché degli stessi non esiste un elaborato grafico allegato agli atti di provenienza. Immaginando di ritracciare a terra in loco i corretti confini risulterebbe quanto segue:

- posto auto numero 6 inserito nell'angolo tra i due muri di confine non facilmente accessibile da un'auto di medie dimensioni a causa dell'inclinazione, è tuttavia immaginabile che nell'uso quotidiano l'avente diritto possa sfruttare un angolo morto per un parcheggio parallelo al muro di sinistra;
- posto auto numero 7 correttamente accessibile;
- posto auto numero 8 escluso dalla procedura;
- posto auto numero 9 correttamente accessibile, pur con qualche maggiore difficoltà di manovra;
- posti auto numero 10 e 11 non facilmente accessibili singolarmente, anche per l'ingombro che costituirebbero i veicoli parcheggiati rispetto alla corsia di manovra necessaria tanto ai veicoli stessi quanto a quelli diretti ai locali chiusi (box e cantine) posti in fondo alla corsia, al piano terra del fabbricato. In effetti allo stato di fatto questi ultimi due posti auto vengono utilizzati da un unico veicolo posto perpendicolarmente agli stessi.



Di tali caratteristiche si terrà conto ai fini della stima del valore di ciascun bene, con eventuale suggerimento alla vendita degli ultimi due in lotto unico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I posti auto non risultano inseriti nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 31



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1.

L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è denominata interno 11 ed è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- posto auto n.10, area di manovra, particella 2525.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali. Si consiglia il riconfinamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 526, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 55,31
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 526, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 55,31

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	526	5	C6	6	9	10 mq	55,31 €		

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli



ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piazzale su cui sorgono i posti auto scoperti si presenta interamente asfaltato e in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo tutti i posti auto esterni risultano in uso. A terra o sui muri di confine immediatamente prospicienti non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi.

In particolare, al momento del sopralluogo in data 14/02/2024 e antecedenti, i posti auto risultavano utilizzati da diverse autovetture poste in direzioni diverse da quelle indicate nelle planimetrie catastali come confini del posto auto in oggetto.

Il rappresentante dell'esecutato, pur rendendo disponibile l'accesso, in sede di sopralluogo non ha fornito



informazioni utili all'identificazione.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandroni, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandroni, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 31 oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULLIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

Trascritto a Roma il 01/08/2011

Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238

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

Trascritto a Roma il 04/03/2021

Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;



- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3



mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in



base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai



Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi



preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione



compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA



Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo c il bene viene descritto congiuntamente agli altri posti auto scoperti come: "numero sei posti macchina scoperti distinti con i numeri sei, sette, otto, nove, dieci, undici, confinanti nell'insieme con proprietà *****", con proprietà condominiale per due lati, non sono censiti in catasto urbano (...). Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...).

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "posto auto completamente scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 11 (undici) della superficie catastale di mq 9 (nove), confinante con posto auto n. 10, area di manovra, particella 2525, salvo altri, censito in catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 419, particella 2525, subalterno 526 (...).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;



- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei tre edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (posto auto n. 11 al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

La quota parte di porzione scoperta su cui insistono attualmente i posti auto si presentava anch'essa scoperta nel grafico dell'atto d'obbligo pur essendo graficizzati nello stesso dei confinamenti diversi tra le zone lastricate e/o asfaltate e quelle destinate a verde. Per tale difformità, a fini cautelativi, la percentuale di deprezzamento del bene, viene maggiorata per i posti auto scoperti come evincibile nel paragrafo di stima.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie catastali (primo impianto coincidenti con le attuali), tutte depositate nel 1980 e di fatto corrispondenti nel loro insieme alla attuale consistenza, fatto salvo che la perimetrazione di ciascuna di esse avviene secondo linee diagonali e non perpendicolari al muro di fondo come rilevabile al momento dei sopralluoghi, anche sulla scorta dei pochi residui visibili delle linee a vernice di confine di ciascun posto auto.

L'ubicazione degli originali sei posti auto scoperti, di cui cinque oggetto della presente procedura, e la loro dimensione piuttosto ridotta ha plausibilmente determinato l'attuale differente modalità di utilizzo degli stessi. Tuttavia, ai fini della procedura, ci si dovrà attenere alle consistenze (mq 10 ca) e alle perimetrazioni indicate nelle planimetrie catastali di ciascun posto auto, anche perché degli stessi non esiste un elaborato grafico allegato agli atti di provenienza. Immaginando di ritracciare a terra in loco i corretti confini risulterebbe quanto segue:

- posto auto numero 6 inserito nell'angolo tra i due muri di confine non facilmente accessibile da un'auto di medie dimensioni a causa dell'inclinazione, è tuttavia immaginabile che nell'uso quotidiano l'avente diritto possa sfruttare un angolo morto per un parcheggio parallelo al muro di sinistra;

- posto auto numero 7 correttamente accessibile;

- posto auto numero 8 escluso dalla procedura;

- posto auto numero 9 correttamente accessibile, pur con qualche maggiore difficoltà di manovra;

- posti auto numero 10 e 11 non facilmente accessibili singolarmente, anche per l'ingombro che costituirebbero i veicoli parcheggiati rispetto alla corsia di manovra necessaria tanto ai veicoli stessi quanto a quelli diretti ai locali chiusi (box e cantine) posti in fondo alla corsia, al piano terra del fabbricato. In effetti allo stato di fatto questi ultimi due posti auto vengono utilizzati da un unico veicolo posto perpendicolarmente agli stessi.

Di tali caratteristiche si terrà conto ai fini della stima del valore di ciascun bene, con eventuale suggerimento alla vendita degli ultimi due in lotto unico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I posti auto non risultano inseriti nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 32



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1.

L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è denominata interno 3 ed è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- posti auto 2 e 4, area di manovra.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,20 mq	17,20 mq	0,4	6,88 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,88 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 519, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Rendita € 94,82
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 519, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 94,82

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	519	5	C6	5	18	18 mq	94,82 €		

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano pilotis del fabbricato condominiale al civico 86. Vi sono numero quattro posti auto coperti (di cui tre oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud della facciata del fabbricato.

L'area dedicata ai posti auto coperti si presenta interamente asfaltata in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto tuttavia essi sono scanditi dal passo strutturale dei pilastri perché all'interno di ogni campata insiste un posto auto.



Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - posto auto coperto - è situato piano terra (pilotis) del civico 86 di via dei Bonacolsi.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono i posti auto presenta una struttura in pilastri di cemento armato con tamponature in laterizio ed una pavimentazione in asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo tutti i posti auto esterni risultano in uso. A terra o sui muri di confine immediatamente prospicienti non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi.

In particolare, al momento del sopralluogo in data 14/02/2024 e antecedenti, i posti auto risultavano utilizzati da diverse autovetture.

Il rappresentante dell'esecutato, pur rendendo disponibile l'accesso, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date:



05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 32 oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNCOLENZO MULLIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:



- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:



H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale



destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.



6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.



11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti



modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo b, il bene viene descritto congiuntamente ad altri come: "numero quattro posti macchina parzialmente scoperti distinti con i numeri due, tre, quattro, con lettera C,



confinanti nell'insieme con: i primi tre con posto macchina n. 1 e n.5, area condominiale, quello con la lettera C, con vano scala, corridoio cantine, posto macchina B (...). Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...).

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "posto auto coperto sito al piano terra, distinto con il numero 3 (tre) della superficie catastale di mq 18 (diciotto), confinante con posti auto n. 2 e 4, area di manovra, salvo altri, censito in catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 419, particella 2525, subalterno 519 (...).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei tre edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.



Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (posto auto n. 3 al piano pilotis) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

La quota parte di porzione scoperta su cui insistono attualmente i posti auto si presentava anch'essa scoperta nel grafico dell'atto d'obbligo pur essendo graficizzati nello stesso dei confinamenti diversi tra le zone lastricate e/o asfaltate e quelle destinate a verde.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori

- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;

- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";

- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine

1,2,3,4,7,9,11;

- documentazione fotografica;

- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%.



Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I posti auto non risultano inseriti nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1.

L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è denominata interno 4 ed è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- **** Omissis **** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:



- posti auto 3 e 5, area di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	17,00 mq	17,00 mq	0,4	6,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 520, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Rendita € 94,82
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 520, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 94,82

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	520	5	C6	5	18	18 mq	94,82 €		

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano pilotis del fabbricato condominiale al civico 86. Vi sono numero quattro posti auto coperti (di cui tre oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud della facciata del fabbricato.



L'area dedicata ai posti auto coperti si presenta interamente asfaltata in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto tuttavia essi sono scanditi dal passo strutturale dei pilastri perché all'interno di ogni campata insiste un posto auto.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - posto auto coperto - è situato piano terra (pilotis) del civico 86 di via dei Bonacolsi.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono i posti auto presenta una struttura in pilastri di cemento armato con tamponature in laterizio ed una pavimentazione in asfalto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo tutti i posti auto esterni risultano in uso. A terra o sui muri di confine immediatamente prospicienti non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi.

In particolare, al momento del sopralluogo in data 14/02/2024 e antecedenti, i posti auto risultavano utilizzati da diverse autovetture.

Il rappresentante dell'esecutato, pur rendendo disponibile l'accesso, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà.



Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrone, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrone, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, il bene in oggetto, posto auto coperto sub. 520 interno 4, non è presente.

Il bene è pertanto da intendersi nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULLIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2013	**** Omissis ****	DICH. DI SUCC. TESTAM.*****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIA ANTONIETTA CAVALLO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 02/02/2016
Reg. gen. 10129 - Reg. part. 1483
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 02/05/2013
Reg. gen. 42872 - Reg. part. 32278
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/02/2021
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri



morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a



seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;



10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi,



alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)



(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le



funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".



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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo b, il bene viene descritto congiuntamente ad altri come: "numero quattro posti macchina parzialmente scoperti distinti con i numeri due, tre, quattro, con lettera C, confinanti nell'insieme con: i primi tre con posto macchina n. 1 e n.5, area condominiale, quello con la lettera C, con vano scala, corridoio cantine, posto macchina B (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...)".

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "posto auto coperto sito al piano terra, distinto con il numero 4 (quattro) della superficie catastale di mq 18 (diciotto), confinante con posti auto n. 3 e 5, area di manovra, salvo altri, censito in catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 419, particella 2525, subalterno 520 (...)".

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.



- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei tre edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (posto auto n. 4 al piano pilotis) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:

- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo.

La quota parte di porzione scoperta su cui insistono attualmente i posti auto si presentava anch'essa scoperta nel grafico dell'atto d'obbligo pur essendo graficizzati nello stesso dei confinamenti diversi tra le zone lastricate e/o asfaltate e quelle destinate a verde.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie di primo impianto catastale. Va osservato che l'intero piano pilotis della palazzina al civico 86 fu accatastato il 28/10/1980 al sub. 541 e, seppur con una grafica piuttosto approssimativa, rispecchia approssimativamente la consistenza di quanto presente al di sotto della sagoma della palazzina, salvo alcuni "sconfinamenti".

Successivamente furono accatastate le singole unità immobiliari ricavate dal frazionamento del piano pilotis senza che fosse mai soppresso il sub. 541 di cui sopra forse perché le nuove unità immobiliari risultano correttamente identificate alla particella 2525 anziché alla particella 508 (a riprova vedasi la visura storica catastale delle varie unità alla voce "dati derivanti da" l'indicazione "RETT. PART.LLA").

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori

- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;

- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";

- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine



1,2,3,4,7,9,11;

- documentazione fotografica;

- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I posti auto non risultano inseriti nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 34



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno C, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di un box sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1.

L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (box) è denominata interno "C" ed è sita al piano terra del fabbricato civico 86, adiacente l'accesso all'androne condominiale.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- box distinto con la lettera "B", area di manovra, vano scale.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	2,71 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 539, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 Rendita € 114,86
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 539, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 22 mq Rendita € 114,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	539	5	C6	6	16	22 mq	114,86 €	T	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (box) è sita al piano terra del fabbricato civico 86, adiacente l'accesso all'androne condominiale.
Il box si presenta in buone condizioni manutentive.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI



L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso all'unità immobiliare - garage - è situato piano terra del civico 86 di via dei Bonacolsi, all'interno di un fabbricato condominiale.

Lo stabile presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

Il piano terra su cui insistono i garage presenta una struttura in pilastri di cemento armato e tamponature in laterizio. Dall'area di manovra esterna si accede all'unità immobiliare in esame mediante porta basculante in lamiera. Internamente l'immobile si presenta intonacato di bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Da riscontro visivo tutti i posti auto esterni risultano in uso. A terra o sui muri di confine immediatamente prospicienti non vi sono targhe, iscrizioni o numeri identificativi.

In particolare, al momento del sopralluogo in data 14/02/2024 e antecedenti, i posti auto risultavano utilizzati da diverse autovetture.

Il rappresentante dell'esecutato, pur rendendo disponibile l'accesso, in sede di sopralluogo non ha fornito informazioni utili all'identificazione.

Lo scrivente CTU ha contattato l'amministratore dello stabile per avere delucidazioni circa lo stato occupazionale; lo stesso ha comunicato che tali posti auto non sono inseriti nella tabella "A" di proprietà.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1roma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la



richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrone, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrone, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 34 oggetto della presente perizia. Non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981 al 26/07/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULLIERI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89080 - Reg. part. 55238
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.



Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;



DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;



- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al



comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui



0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;



b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato, insieme alla moglie, al fratello e alla di lui moglie, entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura, all'articolo 1 paragrafo b, il bene viene descritto congiuntamente ad altri come: "numero quattro posti macchina parzialmente scoperti distinti con i numeri due, tre, quattro, con lettera C, confinanti nell'insieme con: i primi tre con posto macchina n. 1 e n.5, area condominiale, quello con la lettera C, con vano scala, corridoio cantine, posto macchina B (...)". Riguardo la regolarità urbanistica all'articolo 1 è scritto: "le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso di tre villini sito in Roma, alla via Bonacolsi, edificati su area riportata in catasto terreni al foglio 419 (...) edificati in virtù della Licenza Edilizia n.266 prot. num. 4287 anno 1969 rilasciata dal Comune di Roma il 23 Aprile 1970 (...).

Nel successivo atto di divisione del 26/07/2011, rep. 16.095, racc. 6.409, notaio Vincenzo Ferrara, il bene in



esame diventa di titolarità esclusiva di **** Omissis **** e della moglie. In tale atto il bene è descritto come: "box auto sito al piano terra distinto con la lettera "C" (terza lettera dell'alfabeto) della superficie catastale di mq 16 (sedici), confinante con box distinto con la lettera "B", area di manovra, vano scale, salvo altri, censito in catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 419, particella 2525, subalterno 539 (...)".

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei tre edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (box int. C al piano terra) nel progetto originario ultima variante disponibile non è pienamente visibile poiché la planimetria di progetto, come scritto, non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Tuttavia la disamina della pianta schematica dei piani pilotis allegata al citato atto d'obbligo consente di rilevare:



- circa metà (minor quota) del piano pilotis risulterebbe graficizzato aperto su tre lati, l'altra metà (maggior quota) risulta graficizzata chiusa su tre lati, come se fosse parzialmente interrata e aperta sul quarto lato in comunicazione con l'altra metà.

- la quota parte del piano pilotis che, essendo chiusa, costituisce di fatto una superficie e volumetria di servizio definita, è indicata nell'atto d'obbligo per metà contornata in rosso, a definire quanta quota parte di superficie (mq 71,72) andava obbligatoriamente destinata a parcheggio; nessuna indicazione è scritta sull'altra metà, che ne fa supporre un uso di servizio (cantine, ecc.) non meglio definito.

- i confini della quota parte chiusa destinata presumibilmente a cantine non corrispondono esattamente a quelli dello stato di fatto per quanto la consistenza possa essere considerata simile, all'interno di questa superficie non sono indicate divisioni murarie di alcun tipo. Stesso dicasi per la quota parte che interessa il bene in oggetto, che comunque rientra nella sagoma e volumetria previste.

Ai fini della regolarità edilizia non è possibile avere contezza dell'eventuale titolo che ha determinato i confini del box in esame poiché non presenti i grafici di progetto e non rinvenibile tra i fascicoli di condono segnalati dal funzionario a seguito della richiesta effettuata.

Possono essere utilizzate in aiuto alla disamina anche le planimetrie catastali (primo impianto del 1980 e attuale del 1991), entrambe di fatto corrispondenti alla attuale consistenza, tanto da non fornire informazioni utili sulla necessità del secondo accatastamento.

Per quanto riguarda le cantine, i box, e i posti auto presenti al piano terra (pilotis) dopo reiterate ricerche l'USCE ha fornito copia dei seguenti documenti:

- domanda di sanatoria 107354/9 del 1987 per "altre attività" ... realizzate in difformità della Licenza Edilizia o Concessione ma conformi alla norma urbanistica ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori

- planimetrie catastali delle cantine n. 11, 9, 7, 4, 3, 2, 1; box "C"; posti auto 2,3,4;

- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di boxes, posti auto e cantine in luogo del piano pilotis e che l'opera risulta alla data del 01/10/1983 completata";

- relazione tecnica riguardante contemporaneamente l'appartamento interno 8 sito al piano sottotetto, l'appartamento interno 9 sito al piano sottotetto, la superficie globale dei posti macchina n. 2,3,4, e "C" e delle cantine

1,2,3,4,7,9,11;

- documentazione fotografica;

- titolo a sanatoria prot. n. 000107352 anno 1987, conc. n. 303019 del 29/07/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso box di mq 99,80 sull'immobile sito in via dei Bonacolsi 86 che autorizza le seguenti destinazioni d'uso: - box mq 99,80. La sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 46204.1/2002* (F. 419 NUM. 2525, SUB. 518 - 519 - 520 - 527 - 528 - 529 - 530 - 533 - 534 - 535 - 539).

Tali beni risultano pertanto legittimati da concessione a sanatoria, con planimetrie catastali allegate alla concessione sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

In ogni caso, a tutela di vizi occulti, sul valore di stima verrà applicata una percentuale di decurtazione del 10%. Di tale decurtazione si terrà conto ai fini della stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I posti auto non risultano inseriti nelle tabelle millesimali di condominio e pertanto non partecipano alle spese condominiali.



LOTTO 35



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno A, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.A, ed affaccia a Sud/Est verso plla 395 e a Sud/Ovest verso viale condominiale.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- cucina,
- bagno,
- n.2 camere,
- giardino

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/06/2023 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- viale condominiale, androne condominiale, appartamento int. "B".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	40,00 mq	47,50 mq	1	47,50 mq	0,00 m	
Giardino	37,50 mq	37,50 mq	0,18	6,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,25 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 09/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 542, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 250 Rendita € 813,42 Piano T
Dal 09/07/2002 al 24/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 547, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.409,93 Piano T
Dal 24/09/2002 al 26/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 551, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 759,19 Piano T
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 551, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 759,19 Piano T
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 551, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 759,19 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	551	5	A2	3	3,5 vani		759,19 €	T	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione con qualche elemento di vetustà delle finiture e tracce di umidità a soffitto in bagno. L'umidità ha causato, in alcuni punti, distacco della colletta di intonaco e dello strato pittorico. Esternamente sono presenti lievi segni di usura dello strato di finitura dell'intonaco sul parapetto interno del muretto che delimita il giardino.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in discreto stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono



collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.
Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.
L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.
Attraversando il pianerottolo d'ingresso comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino blindato.
Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche in bagno e cucina e pavimento laminato effetto legno nelle due stanze. Le pareti sono tinteggiate di bianco e negli ambienti di servizio (bagno e cucina) sono rifinite con piastrelle ceramiche.
Gli infissi sono in alluminio doppio vetro, schermati da tapparelle in pvc e protetti da grate in ferro.
L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo e il generatore è installato all'esterno dell'unità immobiliare, su giardino di pertinenza. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio.
Esternamente è presente un giardino di pertinenza pavimentato in piastrelle ceramiche.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1roma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandroni, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandroni, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TJP23T007556000UC

STIPULATO IL 30/01/2022 REGISTRATO IL 06/06/2023 E PRESENTATO IL 06/06/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO - DURATA DAL 30/01/2022 AL 29/01/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 8.160 - SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

LOCATORE: ***** CONDUTTORE: *****.

Il contratto risulta pertanto non opponibile alla procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI		3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 4.000.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

Oneri di cancellazione



NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.



4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.



2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti



dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.



14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: " i) intero piano pilotis senza accesso condominiale confinante con proprietà **** Omissis **** e con viale condominiale da due lati; non è censito in Catasto Urbano ma è stato denunciato con scheda numero 9339 in data 21 ottobre 1980". In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 39; tipologia d'abuso 4 frazionamento;
- verbale di ricevimento di dichiarazione (...); superficie dell'abuso: int. A mq 39/ int. B mq 52; tipologia dell'abuso: 4; epoca dell'abuso: 1992, descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano terra in due unità residenziali distinte int. A e B;
- titolo a sanatoria n.288733 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 39,00 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...), piano terra int. A come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 780180/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 551). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 39,00.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato



grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano T interno A) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano terra.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- l'appartamento è pienamente conforme.

Nel caso in essere per il bene in esame interno A sub. 551:

- risulta disponibile il condono relativo al mezzo piano trasformato in residenziale (sub. 547) in particolare:

- domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 103,59 equivalenti; tipologia d'abuso 1.2 opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche;
- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di abitazione in luogo del piano pilotis";
- titolo a sanatoria n.302811 del 24/07/2003 (prot. 87/000107354/001) per nuova costruzione/ampliamento



con destinazione d'uso residenziale di mq 103,39 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 48628-24/09/02(foglio 419, NUM 2525 SUB 547). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 91,49 e non residenziale mq 20,16 per complessivi 103,59 equivalenti.

- risulta disponibile il condono per frazionamento - concessione n. 288733 del 15.11.2002 per domanda prot. 72885/00 - con soppressione del mezzo piano originario e creazione dell'unità interno A sub. 551 per mq 39, destinazione d'uso residenziale, comprovata da accatastamento depositato con il numero prot. N.780180/02;
- come sopra riportato la planimetria allegata alla concessione a sanatoria risulta conforme allo stato di fatto.

In virtù del titolo a sanatoria il bene può pertanto ritenersi urbanisticamente legittimo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 164,10.



LOTTO 36



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno B, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.B, ed affaccia a Nord/Est verso p.la 394 e a Sud/Est verso p.la 395.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- cucina,
- bagno,
- n.2 camere,
- giardino

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- androne condominiale, appartamento int. "A", particella 395.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	52,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	
Giardino	98,00 mq	98,00 mq	0,18	17,64 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				79,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,64 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 09/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 542, Zc. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 250 Rendita € 813,42 Piano T
Dal 09/07/2002 al 24/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 547, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.409,93 Piano T
Dal 24/09/2002 al 26/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 552, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 867,65 Piano T
Dal 26/07/2011 al 09/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 552, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 867,65 Piano T
Dal 09/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 552, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 867,65 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	2525	552	5	A2	3	4 vani	68 mq	867,65 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.
Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione con qualche elemento di vetustà delle finiture (infissi in legno vetro singolo) e alcune tracce di umidità a soffitto in bagno. Esternamente sono presenti lievi segni di usura dello strato di finitura dell'intonaco sul parapetto interno del muretto che delimita il giardino.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.
Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.

Attraversando il pianerottolo d'ingresso comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino blindato.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate a colore e negli ambienti di servizio (bagno e cucina) sono rifinite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno vetro singolo, schermati da tapparelle in pvc e protetti da grate in ferro.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo e il generatore è installato all'esterno dell'unità immobiliare, su giardino di pertinenza. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio. E' presente l'impianto di climatizzazione estiva costituito da N.2 condizionatori.

Esternamente è presente un giardino di pertinenza pavimentato in piastrelle ceramiche.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Occupato in virtù di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI		3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.



2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;



d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;



DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di



formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di



cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;



b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";



- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: " i) intero piano pilotis senza accesso condominiale confinante con proprietà **** Omissis **** e con viale condominiale da due lati; non è censito in Catasto Urbano ma è stato denunciato con scheda numero 9339 in data 21 ottobre 1980".

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la documentazione relativa al solo interno A per il frazionamento, ma risulta presentata anche la documentazione relativa ad una precedente domanda di sanatoria per l'intero mezzo piano di cui A e B sono parte. Pertanto di seguito saranno citati entrambi i condoni:

- condono relativo al mezzo piano trasformato in residenziale (sub. 547) in particolare:

- domanda per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 103,59 equivalenti; tipologia d'abuso 1.2 opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche;

- relazione descrittiva dell'abuso per "realizzazione di abitazione in luogo del piano pilotis";

- titolo a sanatoria n.302811 del 24/07/2003 (prot. 87/000107354/001) per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 103,39 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. PROT. N. 48628-24/09/02(foglio 419, NUM 2525 SUB 547). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 91,49 e non residenziale mq 20,16 per complessivi 103,59 equivalenti.

- domanda relativa al solo interno "A" per condono edilizio (...); superficie da condonare mq 39; tipologia d'abuso 4 frazionamento. Nella documentazione è presente il verbale di ricevimento di dichiarazione che cita tanto l'interno A di cui alla domanda quanto l'interno B ricavato dalla superficie residua di quanto già condonato in precedenza. In tale verbale di ricevimento è citato: "superficie dell'abuso: int. A mq 39/ int. B mq 52; tipologia dell'abuso: 4; epoca dell'abuso: 1992, descrizione delle opere: frazionamento di una unità residenziale ubicata al piano terra in due unità residenziali distinte int. A e B". La documentazione è completata dal titolo a sanatoria n.288733 del 15/11/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento per il solo int. A (per maggiori specifiche vedi paragrafo "regolarità edilizia" di tale bene - n. 35 della presente perizia).

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste) e la sua consistenza a seguito del frazionamento ma indirettamente, ed in modo proceduralmente corretto, legittima anche la porzione residua a seguito del frazionamento nella sua consistenza individuale (interno B) che aveva già legittimazione d'uso e di superficie in virtù del precedente condono relativo all'intero mezzo piano. A conferma di quanto sopra si rileva che le due unità immobiliari vengono accatastate nella nuova consistenza il medesimo giorno 26/09/2002 e tale accatastamento è quello richiamato nel titolo a sanatoria per l'interno A.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:



- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano T interno B) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano terra;

- l'immobile è legittimato urbanisticamente in quanto a superficie e destinazione d'uso in virtù del titolo a sanatoria sopracitato del 2003 che riguarda l'intero mezzo piano di cui è parte;

- l'immobile è legittimato nella sua autonoma consistenza dal titolo a sanatoria del 2002 per frazionamento sopracitato;

- anche la distribuzione interna è sostanzialmente legittimata in quanto non variata nel tempo ma non risultano legittimate da un titolo per opere interne la variazione dell'accesso con chiusura di quello autonomo da androne condominiale e apertura di quello attuale da spazio di distribuzione comune alle due unità immobiliari; per piena regolarità sarà pertanto necessario a cura dell'avente titolo presentare una CILA lavori ultimati che dia contezza di tale variazione.

I costi di tale pratica, tra diritti di segreteria, sanzioni e oneri professionali è pari ad euro 2300,00.



Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha reperito il consuntivo 2023 che, per l'appartamento oggetto di perizia, indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 215,96.



LOTTO 37



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord verso distacco su area cortiliva (p.lla 394) a Est su tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei e a Sud verso distacco su area cortiliva (p.lla 2525).

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegno,
- cucina,
- n.2 bagni,
- soggiorno;
- n.2 camere,
- n.2 balconi,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:
- vano scala, appartamento interno 2, particella 394.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	86,80 mq	102,60 mq	1	102,60 mq	3,00 m	1
Balconi	38,60 mq	38,60 mq	0,25	9,65 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.518,38 Piano 1
Dal 15/07/2004 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 503, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 136 mq Rendita € 1.518,38 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
„	419	2525	503	5	A2	3	7 vani	136 mq	1518,38 €	1	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi in legno vetro singolo. Sono presenti tracce di umidità in uno dei due bagni e in cucina. Sono presenti alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna dei balconi.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in discreto stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.
Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.
L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.
Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.
Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate perlopiù a colore nelle camere e rivestite di piastrelle ceramiche nei bagni ed in cucina. Gli infissi sono in legno vetro singolo schermati da tapparelle in pvc.



L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed è costituito da radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite i due boiler posti nei bagni. E' inoltre presente il sistema di climatizzazione estiva costituito da n.3 condizionatori con le relative unità esterne installate sul balcone.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.
Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TJP23T007604000HH
STIPULATO IL 30/01/2022 REGISTRATO IL 07/06/2023 E PRESENTATO IL 07/06/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO - DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 30/01/2022 AL 29/01/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 13.200 - SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: LOCATORE ***** - CONDUTTORE *****.
Il contratto risulta pertanto non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Innocenzo Mulieri	04/03/1981	3021	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a ROMA il 09/08/2007
Reg. gen. 147642 - Reg. part. 38339
Importo: € 80.124,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016



Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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



Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata



dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti



prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14,



salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.



9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni



più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 -



"Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: e) "numero tre appartamenti comprendenti l'intero piano primo, distinto con i numeri interni uno, due e tre, composti rispettivamente i primi due, di tre camere ed accessori ed il terzo di due camere ed accessori, confinanti nell'insieme con: vano scala, proprietà **** Omissis ****, con distacco verso villino uno con proprietà **** Omissis **** e con viale di accesso al villino uno".

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 108,08 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 86,80 (...) superficie non residenziale 21,28 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere di ristrutturazione edilizia (...) realizzate senza licenza edilizia o in difformità da essa (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970

- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1 (sub.503), int. 2 (sub.504), int.3 (sub. 505) per una superficie lorda complessiva di mq 288 circa, a destinazione "residenziale" (...);

-certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".

- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito opere difformi dalla licenza edilizia";

- titolo a sanatoria n.302815 del 24/07/2002 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 di cui residenziale mq 86,80 e non residenziale mq 35,46 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46204-11/09/02 (FG 419, NUM 2525 SUB 503). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 108,08.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).



Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria si evince che:

- l'immobile risulta conforme



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 287,02



LOTTO 38



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 8, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato al civico 87, è denominata int.8, ed affaccia a Sud/Est verso tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei e a Sud/Ovest verso area cortiliva.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- cucina,
- bagno,
- n.2 camere,
- n.2 balconi

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- vano scala, appartamento interno 9, distacco su viale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	42,50 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	0,00 m	3
Balconi	35,20 mq	35,20 mq	0,25	8,80 mq	0,00 m	
Sottotetto (quota appartamento con altezza minima)	17,20 mq	23,20 mq	0,33	7,66 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,46 mq		

L'appartamento è stato ricavato tramite cambio d'uso da sottotetto (vedi paragrafo "regolarità edilizia").
Lo scrivente perito ha ritenuto dover valutare diversamente la superficie con altezza utile necessaria ad un appartamento da quella che pur parte dell'appartamento stesso presenta caratteristiche tipiche di un sottotetto a causa dell'altezza utile fortemente ridotta.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1981 al 11/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 516, Zc. 5 Categoria C2 Cl.7, Cons. 162 Rendita € 1.162,96 Piano 3
Dal 11/09/2002 al 08/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 2525, Sub. 555, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 464,91 Piano 3



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
„	419	2525	555	5	A2	2	2,5 vani		464,91 €	3	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita all'ultimo piano (sottotetto reso abitabile) di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.
L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture evidenti perlopiù nei rivestimenti (bagno, cucina e pavimentazione). Internamente non sono state riscontrate criticità strutturali e segni di infiltrazione. Gli infissi sono in alluminio doppio vetro schermati da tapparelle in alluminio.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in discreto stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile. Le unità immobiliari sono



collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 86 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su corpo scala comune si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate di bianco nelle camere, mentre negli ambienti di servizio sono rifinite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in alluminio doppio vetro, schermati da persiane in alluminio.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo e il generatore è installato all'interno di un'armadiatura ubicata su uno dei due balconi facenti parti dell'unità residenziale. Il sistema di emissione dell'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1roma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T0024790000F

STIPULATO IL 23/01/2023 E REGISTRATO IL 20/02/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO - DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 23/01/2023 AL 22/01/2029 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 8.400 - SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: LOCATORE: ***** CONDUTTORE: *****.

Il contratto risulta pertanto non opponibile alla procedura.

Al momento dell'aggiornamento della presente perizia l'immobile risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		INNOCENZO MULIERI		3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA VINCENZO		16095	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Nota: per il bene in esame l'atto di compravendita del 04.03.1981 recita: " a) locali al piano soffitta confinante nell'insieme con ***** e ***** con residua proprietà del venditore, con proprietà ***** e ***** e proprietà *****. Non sono censiti in catasto urbano (...)".

Solo successivamente i locali soffitta hanno assunto consistenza di appartamenti che sono stati regolarizzati in virtù di domande e titoli a sanatoria (vedi paragrafo "Regolarità Edilizia").

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 4.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015



Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313

Importo: € 450.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576



Oneri di cancellazione

Il pignoramento di cui alla presente procedura è del 13/01/2021 rep. 30973 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Roma 1, in data 18/02/2021 reg. particolare 13581 e reg. generale 19655.

Le ultime sette iscrizioni/trascrizioni in ordine cronologico sono successive a tale pignoramento e pertanto non risultano all'interno della certificazione notarile ma sono riportate all'interno dell'ispezione ipotecaria per immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.



2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni



d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;



- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della



comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;



c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con



insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare:" a) locali al piano soffitta confinante nell'insieme con **** Omissis **** con residua proprietà del venditore, con proprietà **** Omissis ****. Non sono censiti in catasto urbano (...)" non sono ovviamente presenti dati riguardanti la regolarità dell'appartamento in esame. Infatti, solo successivamente i locali soffitta hanno assunto consistenza di appartamenti che sono stati regolarizzati in virtù di domande e titoli a sanatoria. In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori da cui si evince: protocollo richiesta 87/107352/001 (...) periodo di ultimazione 29/01/1977 (...) la violazione consiste nell'aver eseguito trasformazione di soffitta in abitazione interno 8 (...)

- titolo a sanatoria n.292035 del 17/01/2003 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso



residenziale di mq 58,32 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 86 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 51973/02 (foglio 419, NUM 2525 SUB 555). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 58,32.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 perelativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano 3 interno 8) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano sottotetto.



Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- l'immobile risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 217,32.



LOTTO 39



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.5 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord - Ovest e a Sud - Ovest verso giardini privati delle unità immobiliari al piano terra.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegno,
- soggiorno
- cucina,
- bagno,
- n.2 camere,
- n.2 balconi

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/10/2023 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- vano scala, appartamenti interni 6 e 4/A;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	76,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	2
Balconi	30,60 mq	30,60 mq	0,25	7,65 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				97,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,,, Fg. 419, Part. 508, Sub. 537, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 823,75 Piano 2
Dal 02/07/2002 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 823,75 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	507	5	A4	3	5,5 vani		823,75 €	2	



Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale per sagoma, consistenza e superficie tuttavia sono presenti lievi modifiche dovute a riseghe murarie e spallette diversamente graficizzate; inoltre il posizionamento dell'accesso alla cucina e ad una delle due camere è differente nello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato nel catastale.

Si fa presente che la planimetria catastale presente in atti è stata depositata il 18/11/2010 per "Variazione del 18/11/2010 Pratica n. RM1396884 in atti dal 18/11/2010 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n.153170.1/2010)".

ATTENZIONE: Alla concessione in sanatoria del 20/12/2002 risulta erroneamente allegata la planimetria dell'appartamento vicinale interno 6.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, sono presenti tuttavia alcuni segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi originari in legno vetro singolo, le porte interne e rivestimenti della cucina.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.



Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni, con una pavimentazione prevalentemente in marmo. Le pareti sono tinteggiate perlopiù di bianco e a tinta colorata nelle camere. In bagno e cucina sono rivestite di piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in legno vetro singolo protetti da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed il sistema di emissione del calore è costituito da radiatori; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler installato in bagno. Entrambi i balconi presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1roma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TJP23T007362000QH

STIPULATO IL 30/11/2022 REGISTRATO IL 01/06/2023 E PRESENTATO IL 01/06/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: L1- LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 30/11/2022 AL 29/11/2026 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 9.600 SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: LOCATORE: ***** CONDUTTORE: ***** CONDUTTORE: *****.

Il contratto risulta pertanto non opponibile alla procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA



Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.



4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.



8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole",



rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione



di interventi pubblici. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.



14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 viene riportato: art.1) "appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero interno 5 (cinque) composto di 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali con annesso terrazzo e balcone a livello, confinante con vano scala, appartamento interno 6 e 4/A, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 507, (...) via dei Bonacolsi n.81, piano secondo interno 5 (...)".

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condono Edilizio ha



rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 507, in data 20/12/2002, concessione n.291058 prot. 87/107344/006(...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano secondo sono presenti le unità immobiliari int. 4 (sub.516), int. 4/A (sub.517), int.5 (sub. 507), int. 6 (sub.508)
- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".
- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia"
- titolo a sanatoria n.291058 del 20/12/2002 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 108,08 di cui residenziale mq 86,80 e non residenziale mq 35,46 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.5 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37175/02 (FG 419, NUM 394 SUB 507). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 108,08.

Attenzione: la planimetria consegnata allo scrivente dall'Ufficio Condono allegata al titolo a sanatoria risulta essere quella dell'unità vicinale int. 6. Tale errore pare confermato dalle risultanze della visura storica catastale che indica l'attuale planimetria del sub. 507 int. 5, oggetto di disamina, come depositata il 18/11/2010 per "Variazione del 18/11/2010 Pratica n. RM1396884 in atti dal 18/11/2010 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n.153170.1/2010)".

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Tuttavia va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente la consistenza netta dell'immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risulta essere:

- mq residenziali (appartamento) 76,00
- mq non residenziali (balconi) 31,00.

Pertanto risulterebbero legittimati dalla sanatoria una maggior quota del residenziale per circa 10,8 mq e del non residenziale per circa mq 4,46.

Si ricorda ancora che la planimetria allegata alla concessione in sanatoria del 20/12/2002 risulta erroneamente la planimetria dell'appartamento interno 6. E' quindi probabile che al momento della presentazione massiva dei condoni riguardanti gli immobili (stesso proprietario e stesse palazzine) il richiedente abbia compiuto un errore formale di attribuzione poi passivamente recepito dall'Ufficio Condono al momento del rilascio dei titoli a sanatoria. Le maggiori quote condonate possono essere considerate cautelative rispetto allo stato di fatto.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei



fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano 2 interno 5) nel progetto originario non è rinvenibile in quanto la planimetria come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale attuale del bene si evince che:

-lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale per sagoma, consistenza e superficie tuttavia sono presenti lievi modifiche dovute a riseghe murarie e spallette diversamente graficizzate; inoltre il posizionamento dell'accesso alla cucina e ad una delle due camere è differente nello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato nel catastale.

In considerazione dei mq concessionati non corrispondenti alla superficie reale (seppur cautelativi perché riferiti ad una maggior quota) e alle difformità interne che prevedono l'inoltro di una - CILA per lavori ultimati - verrà calcolata una decurtazione cautelativa del 15% del valore assorbente anche dei costi per la regolarizzazione. Di tale decurtazione si terrà conto nella stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 252,34.



LOTTO 40



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 6, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.6 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord - Ovest verso distacco su giardino privato di appartamento al piano terra e a Sud - Ovest su area cortiliva.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso e disimpegno,
- soggiorno,
- cucina,
- camera,
- bagno,
- n.2 balconi,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- vano scala, appartamento interno 5, distacco su giardino sub. 512.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	48,00 mq	56,60 mq	1	56,60 mq	0,00 m	2
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				60,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 538, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 508, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano 2
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 508, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 599,09 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	508	5	A4	3	4 vani	61 mq	599,09 €	2	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.
L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive, sono presenti tuttavia alcuni segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi originari in legno vetro singolo, le porte interne e rivestimenti della cucina.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.
Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in discreto stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.
Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.
L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.
Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.
Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione prevalentemente in marmo. Le pareti sono tinteggiate di bianco. In bagno e cucina sono rivestite di piastrelle ceramiche.
Gli infissi sono in legno vetro singolo protetti da tapparelle in pvc.
L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed il sistema di emissione del calore è costituito da



radiatori; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler installato in bagno. Entrambi i balconi presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1lroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandroni, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandroni, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.
Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP21T007996000ZH
STIPULATO IL 01/07/2021 E REGISTRATO IL 02/07/2021 - PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** - RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO - DATI DEL CONTRATTO:DURATA DAL 01/07/2021 AL 30/06/2025 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 8.400 - CASI PARTICOLARI: 2- SUBLOCAZIONE - SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: ***** LOCATORE ***** CONDUTTORE *****
CONDUTTORE.
Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016



Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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



Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che



l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;

- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.



9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.



3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.



9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.



15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 viene riportato: art.1) "appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero interno 6 (sei) composto di 4 (quattro) vani catastali con annessi due balconi a livello, confinante con vano scala, appartamento interno 5, distacco su giardino sub. 512, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 508, (...) via dei Bonacolsi n.81, piano 2 interno 6 (...)".

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condono Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 508, in data 20/12/2002, concessione n.291058 prot. 87/107344/007(...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la



seguinte documentazione:

- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano secondo sono presenti le unità immobiliari int. 4 (sub.516), int. 4/A (sub.517), int.5 (sub. 507), int. 6 (sub.508);
- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".
- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito difformità dalla licenza edilizia";
- titolo a sanatoria n.291059 del 20/12/2002 per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 57,44 di cui residenziale mq 48,00 e non residenziale mq 15,73 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.6 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 37177/2002 (FG 419, NUM 394 SUB 508). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 57,44.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:



- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- l'immobile risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 181,59.



LOTTO 41



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno C, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.C ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord/Ovest verso area cortiliva condominiale e a Nord/Est verso tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- ingresso e disimpegno,
- soggiorno,
- cucina,
- camera,
- bagno,
- giardino di pertinenza,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- androne condominiale, appartamento distinto con la lettera "D", particella 2525.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	55,00 mq	63,30 mq	1	63,30 mq	3,00 m	T
Giardino	56,60 mq	56,60 mq	0,18	10,19 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				73,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale planimetria catastale in atti risulta essere quella allegata al titolo a sanatoria (vedi paragrafo "regolarità edilizia") ed è difforme dallo stato di fatto per delle variazioni interne riguardanti la demolizione di due spallette murarie che dividevano la cucina ed il soggiorno dal disimpegno. Tali difformità andranno regolarizzate con una CILA per lavori ultimati con successiva variazione catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 540 Categoria C2 Cl.4 Piano T
Dal 01/01/1992 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 502 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 285 mq Rendita € 1.280,56 Piano T
Dal 02/07/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 512 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano T
Dal 15/07/2004 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 419, Part. 394, Sub. 512, Zc. 5 Categoria A4



		Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 71,71 mq Rendita € 599,09 Piano T
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 419, Part. 394, Sub. 512, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 599,09 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
,	419	394	512	5	A4	3	4 vani	71 mq	599,09 €	T	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al pian terreno di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi originari in legno vetro singolo e i rivestimenti (tra soggiorno e disimpegno risulta la traccia a terra di un tramezzo ed il pavimento non è stato risarcito). In bagno sono presenti tracce di condensa a soffitto. Esternamente sono presenti alcuni segni di usura sulla pavimentazione e sullo strato di finitura dell'intonaco. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile presenta una pavimentazione di piastrelle ceramiche con pareti tinteggiate di bianco nelle camere e rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e nella zona dell'angolo cottura.

Gli infissi sono in legno vetro singolo schermati da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo ed è costituito da radiatori per la climatizzazione invernale e n.2 condizionatori per la climatizzazione estiva. I generatori, caldaia e unità esterna dei condizionatori, sono installati esternamente, su giardino di proprietà. Il giardino è totalmente pavimentato in piastrelle di ceramica e delimitato da muretto intonacato.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM:



TJP22T002152000YG
STIPULATO IL 09/02/2022 E REGISTRATO IL 15/02/2022 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 09/02/2022 AL 08/02/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 8.280
CASI PARTICOLARI: 2- SUBLOCAZIONE - SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:
LOCATORE: *****
CONDUTTORE: *****
Il contratto risulta pertanto non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.



1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.



7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
IC max = 50% SF;
IP = 25% SF;
DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;



- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i



soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1,



M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;



c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con



annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione". Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 viene riportato: art.1) "appartamento sito al piano terra, distinto con la lettera C (terza lettera dell'alfabeto) composto di 3 (tre) vani catastali con annesso giardino di pertinenza esclusiva per due lati, confinante con androne condominiale, appartamento distinto con la lettera D, particella 2525, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 512, già subalterno 502 (...) via dei Bonacolsi n.81, piano T interno C (...) giusta variazione per divisione piano pilotis - abitazione - preallineamento del 12/12/1991 n.101853.1/1991 (...)".

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condonò Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 512, in data 08/11/2002, concessione n.288309 prot. 87/121435/003(...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 208,67 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 4 (...) superficie utile abitabile mq 56,40 (...) per servizi ed accessori 3,01 (...) via dei Bonacolsi 81 interno C (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1982 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970
- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano terra sono presenti le unità immobiliari int. A (sub.510), int. B (sub.511), int.C (sub. 512), int. D (sub.513)
- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".
- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito realizzazione di unità immobiliare mediante tamponatura al piano pilotis"
- titolo a sanatoria n.288307 del 08/11/2002 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 59,41 di cui residenziale mq 56,40 e non residenziale mq 5,02 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.C (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46202/2002 (FG 419, NUM 394 SUB 512). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 56,40.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Tuttavia va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente la consistenza netta dell'immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risulta essere:

- mq residenziali (appartamento) 36,30
- mq non residenziali (giardino) 73,30.



Pertanto risulterebbero legittimati dalla sanatoria una maggior quota del residenziale per circa 14 mq mentre una minor quota per il giardino per circa 68 mq.

La planimetria catastale allegata al condono e citata nel titolo a sanatoria è però sostanzialmente fedele allo stato di fatto (per maggiori dettagli vedi paragrafo "consistenza immobile"). Risulta improbabile immaginare che sia stata allegata una planimetria non conforme. Per la superficie esterna si potrebbe immaginare che, trattandosi di piano pilotis, esistessero già delle superfici assentite, al momento della originaria realizzazione della palazzina e che queste siano state escluse dal conteggio della consistenza in quanto già legittimate.

Per la maggior quota delle superfici interne questa ha curiosamente la stessa consistenza della superficie mancante, come indicazione numerica, dall'appartamento vicinale interno B (vedi relazione all'interno di questa medesima perizia). Sarebbe quindi probabile che al momento della presentazione massiva dei condono riguardanti gli immobili (stesso proprietario e stesse palazzine) il richiedente abbia compiuto un errore formale di attribuzione poi passivamente recepito dall'Ufficio Condono al momento del rilascio dei titoli a sanatoria. Potrà essere condotto eventualmente un tentativo congiunto presso l'Ufficio Condono da parte degli aventi titolo per i due immobili con richiesta di duplice rettifica, tuttavia va sottolineato che tali operazioni, a titoli ormai ritirati, risultano di assai incerta riuscita e con tempistiche non quantificabili.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;



- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano T interno C) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano pilotis, planimetria del quale come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- la sagoma, la consistenza e i prospetti esterni e il giardino di pertinenza graficizzati nella planimetria sono conformi allo stato di fatto;
- all'interno sono presenti piccole differenze di graficizzazione di riseghe murarie dovute a mera approssimazione grafica; allo stato attuale, il tramezzo di divisione fra l'angolo cottura ed il disimpegno, risulta di dimensioni inferiori rispetto alla planimetria catastale. Per sanare tale difformità sarà necessario presentare una CILA per opere interne per lavori ultimati con costi previsti, tra sanzione, diritti di segreteria, accatastamento ed oneri professionali, pari ad euro 2300.

Riassumendo, l'unità immobiliare oggetto di perizia deriva da una originaria superficie a pilotis presente nel progetto e nella costruzione originaria, ma di cui non è possibile reperire esatta rappresentazione grafica; poi è legittimata da titolo a sanatoria ritirato, ma per una superficie residenziale maggiore di quella attuale. Non potendo disporre di prove ineccepibili sulla piena legittimità del bene, pur presumibile, ai fini della valutazione del bene stesso, in via cautelativa, in virtù dei mq non correttamente indicati nel titolo a sanatoria, ma ben graficizzati nella planimetria catastale ad esso allegata, verrà calcolata una decurtazione cautelativa del 15% del valore. Di tale decurtazione, che a parere dello scrivente può essere considerata assorbente anche dei 2300 euro di regolarizzazione da attuare tramite CILA - vedi quanto scritto in precedenza - si terrà conto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 427,14.



LOTTO 42



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno D, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.D ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord/Ovest e a Sud/Ovest verso area cortiliva condominiale (plla 2525).

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- soggiorno,
- cucina,
- n.2 camere,
- bagno,
- disimpegno
- giardino di pertinenza,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- androne condominiale, appartamento distinto con la lettera C, particella 2525.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	57,00 mq	66,60 mq	1	66,60 mq	3,00 m	T
Giardino	62,80 mq	62,80 mq	0,18	11,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 540, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 285 Piano T
Dal 02/07/2002 al 11/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 502, Zc. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 285 Rendita € 1.280,56 Piano T
Dal 11/09/2002 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 513, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano T
Dal 15/07/2004 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 513, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano T
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 513, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 599,09 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	513	5	A4	3	4 vani		599,09 €	T	

Corrispondenza catastale

L'attuale planimetria catastale in atti risulta essere quella allegata al titolo a sanatoria (vedi paragrafo "regolarità edilizia"). Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale per sagoma, superficie e consistenza.

Sono presenti tuttavia difformità interne date da una diversa distribuzione dei tramezzi; è stato realizzato un tramezzo per dividere il vano soggiorno da una delle camere (nel catastale graficizzato come un unico ambiente) ed è stato demolito parte del tramezzo divisorio fra disimpegno e soggiorno.

Sono presenti anche difformità esterne in giardino. Allo stato attuale è presente un salto di quota e una scala di raccordo, entrambi non graficizzati nel catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al pian terreno di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile non presenta particolari segni di vetustà delle finiture salvo per gli infissi originari in vetro singolo e non sono presenti cavillature o infiltrazioni attive. Sono presenti alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna e sullo strato di finitura dell'intonaco esterno.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate di bianco nelle camere e rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e parzialmente rivestite nella zona dell'angolo cottura.

Gli infissi sono in legno vetro singolo nelle camere ed in pvc doppio vetro in bagno. L'infisso del bagno è protetto dalle sole inferriate e quelli delle camere anche da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS è autonomo ed è costituito da radiatori per la climatizzazione invernale e n.2 condizionatori per la climatizzazione estiva. I generatori, caldaia e unità esterna dei condizionatori, sono installati esternamente, su giardino di proprietà. Il giardino è totalmente pavimentato in piastrelle di ceramica e delimitato da muretto intonacato.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome ***** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista D. S., esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal



nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandroni, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP20T014073000DD

STIPULATO IL 09/12/2020 E REGISTRATO IL 11/12/2020 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 11/01/2021 AL 10/01/2025 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 8.880 CASI

PARTICOLARI: 2- SUBLOCAZIONE SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:LOCATORE: ***** CONDUTTORE: ***** CONDUTTORE: *****.

Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

Trascritto a Roma il 01/08/2011

Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237

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

Trascritto a Roma il 18/02/2021

Reg. gen. 19655 - Reg. part. 13581

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;



- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H_{max} = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;



IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;

DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;



- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in



termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di



cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:



- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
- c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
- d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i



venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 viene riportato: art.1) "appartamento sito al piano terra, distinto con la lettera D (quarta lettera dell'alfabeto) composto di 4 (quattro) vani catastali con annesso giardino di pertinenza esclusiva per due lati, confinante con androne condominiale, appartamento distinto con la lettera C, particella 2525, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 513, già subalterno 502 (...) via dei Bonacolsi n.81, piano T interno D (...) giusta variazione per divisione piano pilotis - abitazione - preallineamento del 12/12/1991 n.101853.1/1991 prot.n. 733570 (...)".

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condoni Edilizi ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 513, in data 20/12/2002, concessione n.291056 prot. 87/121435/002(...)

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 208,67 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 4 (...) superficie utile abitabile mq 49,80 (...) per servizi ed accessori 3,01 (...) via dei Bonacolsi 81 interno D (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 1.2 in difformità della licenza edilizia o concessione (...) anno di ultimazione 1982 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970
- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano terra sono presenti le unità immobiliari int. A (sub.510), int. B (sub.511), int.C (sub. 512), int. D (sub.513)
- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".
- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito realizzazione di unità immobiliare mediante tamponatura al piano pilotis".
- titolo a sanatoria n.291056 del 20/12/2002 per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale di mq 52,81 di cui residenziale mq 49,80 e non residenziale mq 5,02 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81 int.D (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46202/2002 (FG 419, NUM 394 SUB 513). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 52,81.



Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Tuttavia va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente la consistenza netta dell'immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risulta essere:

- mq residenziali (appartamento) 36,30

- mq non residenziali (giardino) 73,30.

Pertanto risulterebbero legittimati dalla sanatoria una maggior quota del residenziale per circa 14 mq mentre una minor quota per il giardino per circa 68 mq.

La planimetria catastale allegata al condono e citata nel titolo a sanatoria è però sostanzialmente fedele allo stato di fatto (per maggiori dettagli vedi paragrafo "consistenza immobile"). Risulta improbabile immaginare che sia stata allegata una planimetria non conforme. Per la superficie esterna si potrebbe immaginare che, trattandosi di piano pilotis, esistessero già delle superfici assentite, al momento della originaria realizzazione della palazzina e che queste siano state escluse dal conteggio della consistenza in quanto già legittimate.

Per la maggior quota delle superfici interne questa ha curiosamente la stessa consistenza della superficie mancante, come indicazione numerica, dall'appartamento vicinale interno B (vedi relazione all'interno di questa medesima perizia). Sarebbe quindi probabile che al momento della presentazione massiva dei condono riguardanti gli immobili (stesso proprietario e stesse palazzine) il richiedente abbia compiuto un errore formale di attribuzione poi passivamente recepito dall'Ufficio Condono al momento del rilascio dei titoli a sanatoria. Potrà essere condotto eventualmente un tentativo congiunto presso l'Ufficio Condono da parte degli aventi titolo per i due immobili con richiesta di duplice rettifica, tuttavia va sottolineato che tali operazioni, a titoli ormai ritirati, risultano di assai incerta riuscita e con tempistiche non quantificabili.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione



abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- l'immobile oggetto della presente perizia (appartamento al piano T interno D) nel progetto originario ultima variante disponibile non è presente in quanto non ancora realizzato al piano pilotis, planimetria del quale come detto non è disponibile in assoluto nel fascicolo.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- la sagoma, la consistenza e i prospetti esterni e il giardino di pertinenza graficizzati nella planimetria sono conformi allo stato di fatto;
- all'interno sono presenti piccole differenze di graficizzazione di riseghe murarie dovute a mera approssimazione grafica; allo stato attuale, il tramezzo di divisione fra l'angolo cottura ed il disimpegno, risulta di dimensioni inferiori rispetto alla planimetria catastale. Per sanare tale difformità sarà necessario presentare una CILA per opere interne per lavori ultimati con costi previsti, tra sanzione, diritti di segreteria, accatastamento ed oneri professionali, pari ad euro 2300.

Riassumendo, l'unità immobiliare oggetto di perizia deriva da una originaria superficie a pilotis presente nel progetto e nella costruzione originaria, ma di cui non è possibile reperire esatta rappresentazione grafica; poi è legittimata da titolo a sanatoria ritirato, ma per una superficie residenziale maggiore di quella attuale. Non potendo disporre di prove ineccepibili sulla piena legittimità del bene, pur presumibile, ai fini della valutazione del bene stesso, in via cautelativa, in virtù dei mq non correttamente indicati nel titolo a sanatoria, ma ben graficizzati nella planimetria catastale ad esso allegata, verrà calcolata una decurtazione cautelativa del 15% del valore. Di tale decurtazione, che a parere dello scrivente può essere considerata assorbente anche dei 2300 euro di regolarizzazione da attuare tramite CILA - vedi quanto scritto in precedenza - si terrà conto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 203,47.



LOTTO 43



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.4 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord/Est e a Sud/Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei.

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- soggiorno
- camera,
- cucina,
- bagno,
- balcone,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.

CONFINI



A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- vano scala, appartamento distinto con l'interno 4/A, particella 3602 ex 395 per due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	37,30 mq	45,30 mq	1	45,30 mq	3,00 m	2
Balcone	26,00 mq	81,00 mq	0,25	20,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				65,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 536, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 2
Dal 02/07/2002 al 11/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 506, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 823,75 Piano 2
Dal 11/09/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 394, Sub. 516, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 59, mq Rendita € 524,20 Piano 2
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 419, Part. 394, Sub. 516, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 59, mq Rendita € 524,20 Piano 2

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	419	394	516	5	A4	3	3,5 vani	59, mq	524,2 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto differisce dalla planimetria catastale per sagoma, consistenza e diversa distribuzione di alcuni tramezzi interni.

L'unità deriva da un frazionamento (ex sub. 506) a seguito del quale fu realizzato un pianerottolo comune di accesso ai due appartamenti. Nella planimetria catastale allegata al titolo tale pianerottolo presenta dimensioni inferiori a vantaggio dell'unità immobiliare in oggetto. Attualmente invece, tale pianerottolo presenta dimensioni superiori rispetto a quanto graficizzato nel catastale (circa 2 mq in più) a discapito dell'appartamento.

Per sanare tale difformità l'avente titolo potrà presentare una CILA per lavori ultimati e presentare relativa variazione catastale e eventualmente potrà ripristinare lo stato legittimo "riguadagnando" parte della superficie perduta.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture come ad esempio le porte interne, i rivestimenti di bagno e cucina e gli infissi.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate di bianco nelle camere e rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e parzialmente rivestite nella zona dell'angolo cottura.

Gli infissi sono in legno vetro singolo schermati da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed il sistema di emissione è costituito da radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler posto in bagno.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1roma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrini, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e



sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il AGENZIA DELLE ENTRATE - DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 7994 SERIE 3T CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP21T007994000XF STIPULATO IL 01/07/2021 E REGISTRATO IL 02/07/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/07/2021 AL 30/06/2025 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 7.800 CASI PARTICOLARI: 2- SUBLOCAZIONE

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: LOCATORE: ***** CONDUTTORE: *****.

Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.



1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.



7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
IC max = 50% SF;
IP = 25% SF;
DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;



- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i



soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1,



M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;



c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori **** Omissis **** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con



annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409: art.2) "appartamento sito al piano secondo, distinto con i numero interno 4, composto di 3,5 (...) vani catastali con annesso balcone a livello per due lati, confinante con vano scala, appartamento distinto con l'interno 4/A, particella 3602 ex 395 per due lati, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 516, già subalterno 506 (...) via dei Bonacolsi n.81, piano 2 interno 4 (...) giusta variazione per divisione del 11/09/2002 n.46199.1/2002 prot. 733459(...)".

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condoni Edilizi ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 516, in data 15/11/2002, concessione n.288732 prot. 72890.

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

Relativamente al mezzo piano di cui l'unità immobiliare è parte, ossia il pregresso sub 506 della particella 394 (ora soppresso) da cui sono derivati tanto il sub. 516 che il sub. 517:

- domanda per condono edilizio: superficie mq 97,05 complessivi (...), tipologia d'abuso 4.1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione (...);
- certificazione di idoneità statica e perizia tecnica giurata;
- pianta catastale;
- relazione descrittiva dell'abuso;
- fotografie;
- titolo a sanatoria n.291057 del 20/12/2002 (prot. 87/107344/003) per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 73,94 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81, (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. 37174/2002. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 73,94 non residenziale mq 38,52.

Relativamente al bene in esame:

- domanda per condono edilizio per superficie mq 38,00, tipologia d'abuso: frazionamento;
- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- titolo a sanatoria n.288732 del 15/11/2002 (prot. 72890/00) per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 38,00 immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81, piano secondo int.4 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il N. 733459/02 (FG 419, NUM 394 SUB 516). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 38,00.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il



titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- nel progetto originario la planimetria non è disponibile e pertanto non è possibile fare un confronto.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

Lo stato di fatto differisce dalla planimetria catastale per sagoma, consistenza e diversa distribuzione di alcuni



tramezzi interni.

L'unità deriva da un frazionamento (ex sub. 506) a seguito del quale fu realizzato un pianerottolo comune di accesso ai due appartamenti. Nella planimetria catastale allegata al titolo tale pianerottolo presenta dimensioni inferiori a vantaggio dell'unità immobiliare in oggetto. Attualmente invece, tale pianerottolo presenta dimensioni superiori rispetto a quanto graficizzato nel catastale (circa 2 mq in più) a discapito dell'appartamento.

Per sanare tale difformità l'avente titolo potrà presentare una CILA per lavori ultimati e presentare relativa variazione catastale e eventualmente potrà ripristinare lo stato legittimo "riguadagnando" parte della superficie perduta. Si considera un costo di regolarizzazione pari ad euro 2300 che andranno detratti dal valore finale della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 427,14.



LOTTO 44



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.2 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord/Ovest e a Sud/Ovest su area cortiliva (plla 2525)

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegno,
- cucina,
- n.2 bagni,
- soggiorno;
- n.2 camere,
- n.2 balconi,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 26/07/2023 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.



CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- vano scala, appartamenti interni 1 e 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	79,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,00 m	1
Balconi	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				96,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 504 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 1
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 504, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 1.193,02 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	419	2525	504	5	A2	3	5,5 vani	94 mq	1193,02 €	1	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.

L'immobile presenta segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli originari infissi in legno vetro singolo, le porte interne e i rivestimenti obsoleti.

Sono presenti tracce di umidità in uno dei due bagni e alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna dei balconi.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta da ristrutturare. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate a colore del disimpegno, di bianco nei restanti ambienti e rivestite di piastrelle ceramiche nei bagni ed in cucina.

Gli infissi sono in legno vetro singolo schermati da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed è costituito da radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite una caldaia posta su uno dei due balconi.



Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrone, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrone, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il STIPULATO IL 30/01/2022 REGISTRATO IL 07/06/2023 E PRESENTATO IL 07/06/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 30/01/2022 AL 29/11/2026 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 11.400 SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO: LOCATORE: ***** CONDUTTORE: *****.

Contratto non opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Innocenzo Mulieri	04/03/1981	3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.



2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;



d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;



DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per



Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)



(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;



b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni -



"accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: e) "numero tre appartamenti comprendenti l'intero piano primo, distinto con i numeri interni uno, due e tre, composti rispettivamente i primi due, di tre camere ed accessori ed il terzo di due camere ed accessori, confinanti nell'insieme con: vano scala, proprietà **** Omissis ****, con distacco verso villino uno con proprietà ***** e ***** e con viale di accesso al villino uno".

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 97,05 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 73,04 (...) superficie non residenziale 23,11 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere di ristrutturazione edilizia (...) realizzate senza licenza edilizia o in difformità da essa (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970
- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1 (sub.503), int. 2 (sub.504), int.3 (sub. 505) per una superficie lorda complessiva di mq 288 circa, a destinazione "residenziale" (...);
- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".
- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito opere difformi dalla licenza edilizia";
- titolo a sanatoria n.302816 del 24/07/2002 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 97,05 di cui residenziale mq 73,94 e non residenziale mq 38,52 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46204-11/09/02 (FG 419, NUM 2525 SUB 504). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 97,05.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Tuttavia va rilevato che a seguito di rilievo diretto eseguito dallo scrivente la consistenza netta dell'immobile su cui vengono calcolati i mq oggetto di sanatoria risulta essere:

- mq residenziali (appartamento) 79,00
- mq non residenziali (balconi) 30,00.

Pertanto risulterebbero legittimati dalla sanatoria una minor quota del residenziale per circa 5,00 mq mentre una maggior quota per il giardino per 8,52 mq.

La planimetria catastale allegata al condono e citata nel titolo a sanatoria è però sostanzialmente fedele allo



stato di fatto (per maggiori dettagli vedi paragrafo "consistenza immobile"). Risulta improbabile immaginare che sia stata allegata una planimetria non conforme.

E' probabile che al momento della presentazione massiva dei condoni riguardanti gli immobili (stesso proprietario e stesse palazzine) il richiedente abbia compiuto un errore formale di attribuzione poi passivamente recepito dall'Ufficio Condoni al momento del rilascio dei titoli a sanatoria. Potrà essere condotto eventualmente un tentativo presso l'Ufficio Condoni da parte degli aventi titolo con richiesta di rettifica, tuttavia va sottolineato che tali operazioni, a titolo ormai ritirato, risultano di assai incerta riuscita e con tempistiche non quantificabili.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;
- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si



evinche che:

- l'immobile risulta conforme.

Ai fini della valutazione del bene, in via cautelativa, in virtù dei mq non correttamente indicati nel titolo a sanatoria, ma ben graficizzati nella planimetria catastale ad esso allegata, verrà calcolata una decurtazione cautelativa del 15% del valore. Di tale decurtazione si terrà conto nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 247,87.



LOTTO 45



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.3 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord e a Nord/Ovest su area cortiliva (plla 2525).

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegno,
- cucina,
- bagno,
- n.2 camere,
- n.2 balconi,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**** Omissis **** risulta deceduto alla data della presente perizia, pur non risultando aggiornata la visura catastale.



CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- vano scala, appartamento interno 2, plla 2525.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	49,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,00 m	1
Balconi	15,50 mq	15,50 mq	0,25	3,88 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				64,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 505 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 976,10 Piano 1
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 2525, Sub. 505, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 976,10 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	419	2525	505	5	A2	3	4,5 vani		976,1 €	1	

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive.

L'immobile presenta segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli originari infissi in legno vetro singolo, le porte interne (di cui una mancante) e i rivestimenti obsoleti.

Sono presenti tracce di umidità in uno dei due bagni e in cucina. Sono presenti alcuni segni di usura dell'intonaco sulle pareti del disimpegno.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari.

Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 87 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta da ristrutturare. La pavimentazione di piastrelle ceramiche. Le pareti sono tinteggiate a colore nel soggiorno, di bianco nei restanti ambienti e rivestite di piastrelle ceramiche in bagno ed in cucina.

Gli infissi sono in legno vetro singolo schermati da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed è costituito da radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler posto in bagno.



Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome **** Omissis **** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.IIroma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrone, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista **** Omissis ****, esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandrone, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP23T003259000KB

STIPULATO IL 17/05/2021 E REGISTRATO IL 06/03/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: ***** RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO - DURATA DAL 01/01/2021 AL 31/12/2026 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 36.000 - LOCATORE: ***** - CONDUTTORE: ***** - per 28 beni fra cui il bene 45 oggetto della presente perizia.

Contratto non opponibile alla procedura. Il bene allo stato risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Innocenzo Mulieri	04/03/1981	3021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 20/07/2015
Reg. gen. 73923 - Reg. part. 12313
Importo: € 450.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 21677 - Reg. part. 3227
Importo: € 300.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/03/2021
Reg. gen. 27194 - Reg. part. 18771
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

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

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.



2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;



d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;

e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 60% SF;

IP = 30% SF;

DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;

DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;

DS = 5 m;

i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";

d) Turistico-ricettive a CU/b.

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;

IC max = 50% SF;

IP = 25% SF;

DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;



DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;
- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per



Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*).

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)



(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;



b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni -



"accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza del 04/03/1981, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri, rep. n.3021, con il quale l'esecutato entra in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: e) "numero tre appartamenti comprendenti l'intero piano primo, distinto con i numeri interni uno, due e tre, composti rispettivamente i primi due, di tre camere ed accessori ed il terzo di due camere ed accessori, confinanti nell'insieme con: vano scala, proprietà ****, con distacco verso villino uno con proprietà **** Omissis **** e con viale di accesso al villino uno".

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

- domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 Febbraio 1985 n. 47 per "superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq 57,74 (...) numero abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria 1 (...) superficie utile abitabile mq 48,30 (...) superficie non residenziale 9,44 (...) tipologia dell'abuso per il quale è richiesta la sanatoria: 4.1 opere di ristrutturazione edilizia (...) realizzate senza licenza edilizia o in difformità da essa (...) anno di ultimazione 1971 (...) difformità della licenza edilizia o concessione n.266 del 23/04/1970
- perizia tecnica giurata indicante che i lavori sono conclusi, (...) al piano primo sono presenti le unità immobiliari int. 1 (sub.503), int. 2 (sub.504), int.3 (sub. 505) per una superficie lorda complessiva di mq 288 circa, a destinazione "residenziale" (...);
- certificazione di idoneità statica per edificio a prevalente uso abitativo che riguarda tutti gli immobili oggetti di condono siti in via dei Bonacolsi 81 e 87 descrivendone le strutture e concludendo "si certifica quindi l'idoneità statica degli edifici in oggetto, in riferimento alle opere abusive commesse".
- relazione descrittiva dell'abuso che indica che "la violazione consiste nell'aver eseguito opere difformi dalla licenza edilizia";
- titolo a sanatoria n.302915 del 25/07/2002 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 57,74 di cui residenziale mq 48,30 e non residenziale mq 15,74 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 87 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. N. 46204-11/09/02 (FG 419, NUM 2525 SUB 505). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 57,74.

Tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile oggetto di perizia (si rammenta che il titolo a sanatoria non costituisce abitabilità e che la stessa non risulta tra i documenti nella disponibilità del perito a valle delle indagini e richieste).

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000



e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al titolo a sanatoria legittimante il bene si evince che:

- l'immobile risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 247,87.



LOTTO 46



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.1 sub 2.

Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana e allineata con la proiezione dell'inizio del fabbricato corpo "A", presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268.

A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena la compromissione dell'accesso di servizio e del flusso veicolare in uscita.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 1 - sub 2 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su due lati (passaggio condominiale); posto auto n.2 - sub 3; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame si presenta compromesso poiché la sua consistenza è occupata da cancello carrabile di servizio e strisce a terra di inibizione alla sosta per consentire la svolta dei veicoli degli utenti in uscita dal centro commerciale. La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq



		Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	2	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che di fatto il posto auto in esame si presenta compromesso poiché la sua consistenza è occupata da cancello carrabile di servizio e strisce a terra di inibizione alla sosta per consentire la svolta dei veicoli degli utenti in uscita dal centro commerciale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI



L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterza che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.

Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.

I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)

Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.

Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.

Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021



Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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



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

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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

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

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-



architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

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

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

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

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

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

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

a) Abitative;

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

c) Servizi;

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

e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;

f) Parcheggi non pertinenziali.

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

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

a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad



almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

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

c) Servizi;

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

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);

b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;

c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;

d) Spazi pubblici da riqualificare;

e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.



3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.



7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle



unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8255 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. ****



Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****”; “Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****”. (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da “riposizionare” e altri che non sono più esistenti perché risultano “occupati” da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la “liberazione” del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica “A” tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.1 sub 2 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana e allineata con la proiezione dell'inizio del fabbricato corpo “A”, presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta



per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268.

Ciò è anche quanto previsto nel progetto approvato.

Il posto auto andava catastalmente soppresso.

Allo stato attuale non è bene compravendibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 47



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.2 sub 3.

Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268.

A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena la compromissione dell'accesso di servizio e del flusso veicolare in uscita.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 2 - sub 3 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.1 - sub 2; posto auto n.3 - sub 4; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame si presenta compromesso poiché la sua consistenza è occupata da cancello carrabile di servizio e strisce a terra di inibizione alla sosta per consentire la svolta dei veicoli degli utenti in uscita dal centro commerciale. La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	3	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che di fatto il posto auto in esame si presenta compromesso poiché la sua consistenza è occupata da cancello carrabile di servizio e strisce a terra di inibizione alla sosta per consentire la svolta dei veicoli degli utenti in uscita dal centro commerciale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto



un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

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

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

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

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



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

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.2 sub 3 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste solo per circa 1/6 della superficie, di fatto assorbita dal posto auto successivo. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana e allineata con la proiezione dell'inizio del fabbricato corpo "A", presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268.

Ciò è anche quanto previsto nel progetto approvato.



Il posto auto andava catastalmente soppresso.
Allo stato attuale non è bene compravendibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 48



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.3 sub 4.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250).

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 3 - sub 4 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.2 - sub 3; posto auto n.4 - sub 5; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6



		Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	4	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è



comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

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

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

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

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



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

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.3 sub 4 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 49



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.4 sub 5.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250).

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 4 - sub 5 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.3 - sub 4; posto auto n.5 - sub 6; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6



		Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	5	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

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

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

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

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



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

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.4 sub 5 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 50



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.5 sub 6.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250).

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 5 - sub 6 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.4 - sub 5; posto auto n.6 - sub 7; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6



		Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	6	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è



comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

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

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

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

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



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

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

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

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

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

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

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



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.5 sub 6 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 51



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.6 sub 7.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250).

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 6 - sub 7 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.5 - sub 6; posto auto n.7 - sub 8; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 2, Zc. 7 Categoria C6



		Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	7	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

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

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

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

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



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

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.6 sub 7 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 52



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.7 sub 8.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250).

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 7 - sub 8 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.6 - sub 7; posto auto n.8 - sub 9 inesistente data la presenza di un tornello di accesso carrabile con sbarra elevatrice; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	8	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi liberi per la procedura.
I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;



- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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

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

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

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



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive",



“servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all’altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si



applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

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



- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.



Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del



fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.7 sub 8 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripерimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 53



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.8 sub 9.

Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle.

La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione.

A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 8 - sub 9 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.7 - sub 8; posto auto n.9 - sub 10 inesistente data la presenza di un tornello di accesso carrabile con sbarra elevatrice; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 9, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 9, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 9, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 9, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	9	5	C6	3	12	11 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

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

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

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

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



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

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

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

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

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

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

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



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.8 sub 9 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra, ivi compresa la rimozione di un paletto metallico di inibizione alla sosta.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 54



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.9 sub 10.

Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle.

La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione.

A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 9 - sub 10 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.8 - sub 9; posto auto n.10 - sub 11 inesistenti data la presenza di un tornello di accesso carrabile con sbarra elevatrice; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 10, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 10, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 10, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 10, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	10	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

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

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

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

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

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

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



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

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

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

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.9 sub 10 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 55



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.10 sub 11.

Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle.

La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione.

A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 10 - sub 11 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.9 - sub 10; posto auto n.11 - sub 12 inesistenti data la presenza di un tornello di accesso carrabile con sbarra elevatrice; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame si presenta compromesso poiché la sua consistenza risulta occupata dalla costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da ua pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili. A parere dello scrivente esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, solo a fronte della rimozione dei manufatti.
Ove si ritenesse di mantenere in loco tale manufatto al servizio degli spazi comuni del centro commerciale il bene andrebbe di fatto escluso dalla vendita.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	11	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI



L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterza che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.

Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.

I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)

Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.

Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.

Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021



Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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



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

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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

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

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-



architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

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

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

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

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

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

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

a) Abitative;

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

c) Servizi;

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

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

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

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

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad



almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

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

c) Servizi;

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

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);

b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;

c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;

d) Spazi pubblici da riqualificare;

e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.



3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.



7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle



unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. ****



Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica - che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili - e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.10 sub 11 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.



All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra, ivi compresa la rimozione di una porzione di marciapiede a protezione di una colonnina di gestione dell'entrata e uscita dei veicoli con relativa barra elevatrice meccanizzata. Ove si ritenesse di mantenere in loco tale manufatto al servizio degli spazi comuni del centro commerciale il bene andrebbe di fatto escluso dalla vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 56



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.11 sub 12.

Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta la costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili.

A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti.

Per maggiori delucidazioni sulla natura degli ostacoli, consultare la documentazione fotografica allegata.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 11 - sub 12 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.10 - sub 11; posto auto n.12 - sub 13, inesistenti data la presenza di un tornello di accesso carrabile con sbarra elevatrice; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame si presenta compromesso poiché la sua consistenza risulta occupata dalla costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da ua pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili. A parere dello scrivente esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, solo a fronte della rimozione dei manufatti.
Ove si ritenesse di mantenere in loco tale manufatto al servizio degli spazi comuni del centro commerciale il bene andrebbe di fatto escluso dalla vendita.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 12, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 12, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 12, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 12, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	12	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI



L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterza che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.

Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.

I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)

Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazione di posti auto.

Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.

Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021



Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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



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

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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

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

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-



architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

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

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

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

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

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

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

a) Abitative;

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

c) Servizi;

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

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

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

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

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad



almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

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

c) Servizi;

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

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);

b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;

c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;

d) Spazi pubblici da riqualificare;

e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.



3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.



7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle



unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. ****



Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****”; “Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****”. (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da “riposizionare” e altri che non sono più esistenti perché risultano “occupati” da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la “liberazione” del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica “A” tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.11 sub 12 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.



All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra, ivi compresa la rimozione di una porzione di marciapiede a protezione di una colonnina di gestione dell'entrata e uscita dei veicoli con relativa barra elevatrice meccanizzata. Ove si ritenesse di mantenere in loco tale manufatto al servizio degli spazi comuni del centro commerciale il bene andrebbe di fatto escluso dalla vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 57



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.12 sub 13.

Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta la costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili.

A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti.

Per maggiori delucidazioni sulla natura degli ostacoli, consultare la documentazione fotografica allegata.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 12 - sub 13 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.11 - sub 12, inesistente data la presenza di un tornello di accesso carrabile con sbarra elevatrice; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame si presenta compromesso poiché la sua consistenza risulta occupata dalla costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da ua pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili. A parere dello scrivente esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, solo a fronte della rimozione dei manufatti.
Ove si ritenesse di mantenere in loco tale manufatto al servizio degli spazi comuni del centro commerciale il bene andrebbe di fatto escluso dalla vendita.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 13, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 13, Zc. 5



		Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 13, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 13, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	13	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI



L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterza che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.

Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.

I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)

Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazione di posti auto.

Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.

Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021



Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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



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

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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

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

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-



architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

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

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

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

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

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

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

a) Abitative;

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

c) Servizi;

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

e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;

f) Parcheggi non pertinenziali.

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

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

a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.



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

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad



almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

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

c) Servizi;

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

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);

b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;

c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;

d) Spazi pubblici da riqualificare;

e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.



3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.



7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle



unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. ****



Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica - che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili - e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.12 sub 13 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.



All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra, ivi compresa la rimozione di una porzione di marciapiede a protezione di una colonnina di gestione dell'entrata e uscita dei veicoli con relativa barra elevatrice meccanizzata. Ove si ritenesse di mantenere in loco tale manufatto al servizio degli spazi comuni del centro commerciale il bene andrebbe di fatto escluso dalla vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 58



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.13 sub 14.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accessp carrabile (Civico 278).

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di



compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 13 - sub 14 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.14 - sub 15, distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 14, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 14, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 14, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 14, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12



		Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	14	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

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



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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

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

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.13 sub 14 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 59



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.14 sub 15.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accessp carrabile (Civico 278).

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 14 - sub 15 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.15 - sub 16 (a cavallo con la presente p.lla 3385 e la confinante 3384, escluso dalla procedura di pignoramento), distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	15	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

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

Art. 44. Norme generali

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

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

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



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

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

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

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

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

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

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

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

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

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

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

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

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

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

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

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

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

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

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.14 sub 15 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 60



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.14 sub 3.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione.

La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente: posto auto n. 16 - sub 3 risulta confinante, salvo se con altri, con: spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.17 - sub 4, posto auto n.15 - sub 16 (a cavallo con la presente p.lla 3385 e la confinante 3384, escluso dalla procedura di pignoramento), distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 3, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	3	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.14 sub 3 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra, ivi compresa l'eventuale demolizione di una porzione di marciapiede basso che parzialmente occupa il posto auto stesso, realizzata successivamente e che non ha un reale valore di servizio per gli utenti del centro commerciale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 61



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.13 sub 4.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione.

La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 17 - sub 4 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.18 - sub 5, posto auto n.16 - sub 3, distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	4	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.13 sub 4 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra, ivi compresa l'eventuale demolizione di una porzione di marciapiede basso che parzialmente occupa il posto auto stesso, realizzata successivamente e che non ha un reale valore di servizio per gli utenti del centro commerciale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 62



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.12 sub 5.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione.

La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 12 - sub 5 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.11 - sub 6, posto auto n.13 - sub 4, distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	5	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta compromesso poiche la sua consistenza è occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.12 sub 5 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra, ivi compresa l'eventuale demolizione di una porzione di marciapiede basso che parzialmente occupa il posto auto stesso, realizzata successivamente e che non ha un reale valore di servizio per gli utenti del centro commerciale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 63



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.11 sub 6.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione.

La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 19 - sub 6 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.20 - sub 7, posto auto n.18 - sub 5, distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	6	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.11 sub 6 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra, ivi compresa l'eventuale demolizione di una porzione di marciapiede basso che parzialmente occupa il posto auto stesso, realizzata successivamente e che non ha un reale valore di servizio per gli utenti del centro commerciale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 64



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.10 sub 7.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accesso carrabile (Civico 268).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di



compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 20 - sub 7 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.19- sub 6; distacco su via della Pisana.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12



		Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	7	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.10 sub 7 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripерimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra, ivi compresa l'eventuale rimozione di un paletto metallico dissuasore di sosta.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 65



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.23 sub 35.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra.

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genchini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 23 - sub 35 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.24 - sub 34; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	35	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni perpendicolari al fabbricato, posti sul lato interno, allineati con i lati lunghi a contatto, da sinistra a destra rispetto alla planimetria generale:

- posto auto n.23 sub 35 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 66



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.24 sub 34.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra.

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 24 - sub 34 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.23 - sub 35; posto auto n.25 - sub 33;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 34, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 34, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 34, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 34, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	34	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.24 sub 34 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 67



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.25 sub 33.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra.

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 25 - sub 33 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.24 - sub 34; posto auto n.26 - sub 32;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 33, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 33, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 33, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 33, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	33	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.25 sub 33 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 68



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.26 sub 32.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra.

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 26 - sub 32 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.25 - sub 33; posto auto n.27 - sub 31;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	32	5	C6	3	12	13 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.26 sub 32 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 69



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 69** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.27 sub 31.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra.

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genchini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 27 - sub 31 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.26 - sub 32; posto auto n.28 - sub 30;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale. Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile. La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	31	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.27 sub 31 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 70



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.28 sub 30.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra.

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 28 - sub 30 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.27 - sub 31; posto auto n.29 - sub 29;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	30	5	C6	3	15	12 mq	57,33 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.28 sub 30 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 71



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 71** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.29 sub 29.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra.

A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genchini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun



bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 29 - sub 29 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.28 - sub 30; passaggio pedonale di accesso all' scala condominiale; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 29, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 29, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 29, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Rendita € 57,33 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	29	5	C6	3	15	12 mq	57,33 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.29 sub 39 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 72



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.30 sub 28.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 30 - sub 28 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); passaggio pedonale di accesso all scala condominiale;
posto auto n.31 - sub 27; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza dell'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	28	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice. ocedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.



4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.30 sub 28 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 73



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 73** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.31 sub 27.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 31 - sub 27 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.30 - sub 28; posto auto n.32 - sub 26 (a cavallo con la presente p.lla 3385 e la confinante 3384, escluso dalla procedura di pignoramento); ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza dell'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T



Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	27	5	C6	3	12	12 mq	45,86 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.



4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.31 sub 27 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 74



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.33 sub 54.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 33 - sub 54 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.34 - sub 53; posto auto n.32 - sub 55 (a cavallo con la presente p.lla 3385 e la confinante 3384, escluso dalla procedura di pignoramento); ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza dell'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 54, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 54, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T



Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 54, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 54, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	54	5	C6	3	8	13 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.



4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.33 sub 54 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 75



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 75** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.34 sub 53.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 34 - sub 53 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.35 - sub 52; posto auto n.33 - sub 54;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza dell'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 53, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 53, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T



Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 53, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 53, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	53	5	C6	3	8	13 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.



4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.34 sub 53 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 76



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.35 sub 52.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 35 - sub 52 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.36 - sub 51; posto auto n.34 - sub 53;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza dell'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 52, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 52, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T



Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 52, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 52, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	52	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.



4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.35 sub 52 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 77



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 77** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.36 sub 51.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI



I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 36 - sub 51 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); passaggio pedonale di accesso all scala condominiale;
posto auto n.35 - sub 52; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza dell'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 51, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 51, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T



Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 51, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 51, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	51	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 03/08/2022

Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076

Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a Roma il 20/05/2005

Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 11/07/2006

Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 05/01/2022

Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.



4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune



del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".



In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da ****



Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "B" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.36 sub 51 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e ripermetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 78



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.37 sub 50.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di



compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 37 - sub 50 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); passaggio pedonale di accesso all' scala condominiale;
posto auto n.38 - sub 49; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 50, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 50, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 50, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 50, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	50	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.37 sub 50 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto non esiste poichè risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso.

Allo stato attuale il bene non è compravendibile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 79



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.38 sub 49.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di



compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 38 - sub 49 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); passaggio pedonale di accesso alla scala condominiale;
posto auto n.39 - sub 48; posto auto n.37 - sub 50; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 49, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 49, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 49, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 49, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	49	5	C6	3	8	13 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.38 sub 49 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto non esiste poichè risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso.

Allo stato attuale il bene non è compravendibile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 80



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 80** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.39 sub 48.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di



compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 39 - sub 48 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); passaggio pedonale di accesso all' scala condominiale;
posto auto n.38 - sub 49; posto auto n.40 - sub 47; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 48, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 48, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 48, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 48, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	48	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
 - d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.39 sub 48 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto non esiste poichè risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso.

Allo stato attuale il bene non è compravendibile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 81



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 81** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.40 sub 47.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 40 - sub 47 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); passaggio pedonale di accesso all' scala condominiale;
posto auto n.39 - sub 48; posto auto n.41 - sub 46; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 47, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 47, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 47, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 47, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	47	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.40 sub 47 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 82



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 82** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.41 sub 46.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 41 - sub 46 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); passaggio pedonale di accesso all' scala condominiale;
posto auto n.42 - sub 45; posto auto n.40 - sub 47; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 46, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 46, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 46, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 46, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	46	5	C6	3	8	8 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.41 sub 46 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 83



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 83** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.42 sub 45.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 42 - sub 45 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); passaggio pedonale di accesso all scala condominiale;
scala condominiale; posto auto n.41 - sub 46; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 45, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 45, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 45, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 45, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	45	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.42 sub 45 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 84



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.43 sub 44.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 43 - sub 44 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); scala condominiale; posto auto n.44 - sub 43; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 44, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 44, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 44, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 44, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	44	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.43 sub 44 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 85



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 85** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.44 sub 43.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 44 - sub 43 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.43 - sub 44; posto auto n.45 - sub 42;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	43	5	C6	3	8	13 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.44 sub 43 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 86



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.45 sub 42.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 45 - sub 42 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.44 - sub 43; posto auto n.46 - sub 41;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 42, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 42, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 42, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 42, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	42	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.45 sub 42 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 87



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 87** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.46 sub 41.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 46 - sub 41 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.45 - sub 42; posto auto n.47 - sub 40;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 41, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 41, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 41, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 41, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 45,86 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	41	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.46 sub 41 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 88



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 88** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.47 sub 40.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 47 - sub 40 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.46 - sub 41; posto auto n.48 - sub 39;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 40, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 40, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 40, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 40, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	40	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.47 sub 40 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 89



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 89** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.48 sub 39.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 48 - sub 39 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.47 - sub 40; posto auto n.49 - sub 38;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 39, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 39, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 39, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 39, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	39	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.48 sub 39 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 90



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 90** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.49 sub 38.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 49 - sub 38 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.48 - sub 39; posto auto n.50 - sub 37;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 38, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 38, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 38, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 38, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	38	5	C6	3	9	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.49 sub 38 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 91



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 91** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.50 sub 37.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 50 - sub 37 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.49 - sub 38; posto auto n.51 - sub 36;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 37, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 37, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 37, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 37, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	37	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana", ai cui contenuti si rimanda. Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.50 sub 37 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 92



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 92** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.51 sub 36.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi.

Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo).

A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale



collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 51 - sub 36 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.50 - sub 37; posto auto n.52 - sub 35;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 36, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 36, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 36, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 36, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	36	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana", ai cui contenuti si rimanda. Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.51 sub 36 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 93



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 93** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.52 sub 35.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di



compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 52 - sub 35 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); scala condominiale; posto auto n.51 - sub 36; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T



Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	35	5	C6	3	8	13 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana", ai cui contenuti si rimanda. Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.52 sub 35 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto non esiste poichè risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso.

Allo stato attuale il bene non è compravendibile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 94



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 94** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.53 sub 34.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa



riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 53 - sub 34 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); scala condominiale; posto auto n.54 - sub 33; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 34, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 34, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 34, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 34, Zc. 5



		Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	34	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana", ai cui contenuti si rimanda. Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.53 sub 34 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma risulta traslato causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi, tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 95



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 95** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.54 sub 35.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficaria 1/1)

Diritti di proprietà superficaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa



riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 53 - sub 34 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.53 - sub 34; posto auto n.55 - sub 32;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 33, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 33, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 33, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 33, Zc. 5



		Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	33	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana", ai cui contenuti si rimanda. Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.54 sub 33 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma risulta traslato causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi, tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 96



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 96** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.55 sub 32.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa



riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 55 - sub 32 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.54 - sub 33; posto auto n.56 - sub 31;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 32, Zc. 5



		Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	32	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana", ai cui contenuti si rimanda. Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.55 sub 32 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma risulta traslato causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi, tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 97



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 97** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.56 sub 31.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa



riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
posto auto n. 56 - sub 31 risulta confinante, salvo se con altri, con:
spazio di manovra su un lato (passaggio condominiale); posto auto n.55 - sub 32; posto auto n.57 - sub 30;
ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta traslato causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi.
Tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 31, Zc. 5



		Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	31	5	C6	3	8	22 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana", ai cui contenuti si rimanda. Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.56 sub 31 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma risulta traslato causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi, tuttavia il posto auto resta pienamente fruibile.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 98



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 98** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.57 sub 30.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiale 1/1)

Diritti di proprietà superficiale derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di



compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente: posto auto n. 57 - sub 30 risulta confinante, salvo se con altri, con: spazio di manovra su due lati (passaggio condominiale); posto auto n.56 - sub 31; posto auto n.58 - sub 29; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta.
A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	30	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana", ai cui contenuti si rimanda. Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.57 sub 30 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 99



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 99** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti:

-- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385.

-- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti:

- paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B";

- perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385.

Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a



quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare.

Per il bene in analisi:

- posto auto n.58 sub 29.

Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta.

A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo.

Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I posti auto scoperti si presentano allo stato delimitati da strisce a terra, ma non sono numerati e non presentano targhe o insegne identificative. A seguito dei sopralluoghi sono stati rilevati nella loro attuale collocazione e sono poi stati confrontati con le planimetrie catastali, che identificano i diversi confini di ciascun bene, e con la loro rappresentazione all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di



compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente: posto auto n. 58 - sub 29 risulta confinante, salvo se con altri, con: spazio di manovra su due lati (passaggio condominiale); posto auto n.57 - sub 30; ballatoio di pertinenza dei negozi.
Per i confini reali, allo stato di fatto, vedi il precedente paragrafo relativo alla descrizione e ubicazione del bene.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il posto auto in esame risulta risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta.
A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo.
La consistenza indicata in tabella è quindi puramente teorica, ricavata dai dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 05/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 29, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 29, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 29, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8



		Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 29, Zc. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 30,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	29	5	C6	3	8	12 mq	30,57 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale potenzialmente potrebbe corrispondere allo stato di fatto se non fosse che allo stato attuale il posto auto in esame si presenta modificato rispetto alla planimetria catastale (per maggiori dettagli vedi paragrafo regolarità edilizia, parte finale).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana.
Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti.
Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana", ai cui contenuti si rimanda. Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i posti auto scoperti: trattasi di posti auto ricavati all'aperto, su area libera asfaltata lungo le corsie di distribuzione e manovra, comuni a tutto il centro commerciale, che corrono all'intorno degli edifici lineari a due piani fuoriterra che costituiscono la parte costruita del centro commerciale stesso.
Sono per lo più delimitati da strisce a terra, in alcuni casi non corrispondono esattamente a quanto previsto e descritto negli atti di provenienza e/o nella documentazione catastale (vedi precedenti paragrafi).
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I posti auto scoperti, ove esistenti nello stato di fatto, vengono di fatto perlopiù utilizzati dall'utenza del centro commerciale, sono da considerarsi come di seguito.
I contratti di locazione di interesse dalla procedura sono: contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B)
Nel contratto redatto tra **** Omissis **** (parte locatrice) e **** Omissis **** (parte conduttrice), sottoscritto tra le parti il 01.06.2018 vengono fatti oggetto di locazione, al piano terra del fabbricato B, n. 7 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco e, al piano terra del fabbricato A, altri n. 10 negozi (C1) identificati catastalmente in modo univoco. Non vi è alcuna elencazioni di posti auto.
Tali posti auto in parte risultano gestiti dalla **** Omissis **** in forza di contratto di gestione stipulato con la Società **** Omissis ****. Tale contratto, registrato nel 2019 e con prima scadenza il 31/10/2024, riguarda solo in parte i beni oggetto della procedura.
Per ulteriori specifiche si rimanda alle relazioni del custode e decisioni del giudice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a Roma il 20/05/2005
Reg. gen. 64931 - Reg. part. 38885
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.



3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;



c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con



alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:



a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.



Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini,



rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Posti auto scoperti:

Premessa: i posti auto scoperti, come nello stato di fatto, vanno analizzati contemporaneamente sia rispetto alla loro regolarità urbanistica – che deriva dai documenti di cui sopra - , sia rispetto alla loro consistenza e identificazione catastale come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), poiché in esso sono stati oggetto di compravendita e in detto atto è presente un elaborato grafico di grande formato che li localizza con precisione all'interno delle aree del centro commerciale e li identifica con un numero progressivo e anche catastalmente con il relativo sub della relativa particella. Catastalmente ogni posto auto è identificabile con una visura e una planimetria, che ne assegna anche i confini. Il problema è che, per congruità e coerenza, dopo l'ultima variante di progetto, che è quella sopracitata, la prot. 29974 del 21.07.2004 che ha ricevuto l'approvazione, gli aventi titolo avrebbero dovuto riaccatastare tutti i posti auto come variati per posizione e confine, sopprimendo catastalmente quelli non più esistenti o modificati. Ciò non è stato. Pertanto nella lista dei beni pignorati vi sono dei posti auto coerenti, per consistenza e posizione, con lo stato di fatto, la legittimità e l'accatastamento; altri che sono da "riposizionare" e altri che non sono più esistenti perché risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., - in alcuni casi rimovibili – e altri ancora che risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi, in alcuni casi autorizzate in altri no.

Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi.

Per il bene in analisi:

localizzazione: all'intorno del corpo di fabbrica "A" tra i beni paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra:

- posto auto n.58 sub 29 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale):

Tale posto auto di fatto esiste ma ne vanno ridefiniti sul posto i corretti confini attraverso strisce a terra, poiché non è correttamente allineato con i confini di legittimità urbanistica e con quelli catastali.

All'approvazione dell'ultimo progetto il posto auto andava catastalmente soppresso e correttamente riaccatastato e riperimetrato sul posto.

Allo stato attuale il bene è compravendibile con le dovute operazioni di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 100



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 100** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 53, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo B: ufficio n.53 sub 94.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

L'ufficio in oggetto è collegato con scala interna con la sottostante unità immobiliare con destinazione negozio, Piano terra, sub 515.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)



Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004. Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente: ufficio n. 53 - sub 94 risulta confinante, salvo se con altri, con: Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, distacco verso corte comune, sub 93.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 94, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5



		Piano 1
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 94, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Piano 1
Dal 20/06/2006 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 94, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 2.458,33 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 56 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	94	5	A10	3	3,5 vani	56 mq	2458,33 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale coincide con lo stato di fatto. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile stradale è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana".

Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca".

Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo.

L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.



Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021



Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.



2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:



a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le



destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a



quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;



e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle



aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica.



Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli



altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "B", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.53 sub 94 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 1 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;
- Attualmente è presente una scala di collegamento con l'unità immobiliare negozio al piano inferiore;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio, che è stato presentato come recepito anche dalle relative modifiche catastali, sia in pianta che in visura dove appare la dicitura "VARIAZIONE del 25/05/2011 Pratica n. RM0649088 in atti dal 25/05/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 60127.1/2011)".

L'accesso agli atti presso il competente municipio ha prodotto evidenza di tale titolo, ed in particolare è stata rinvenuta una DIA del 2010, il cui post operam è conforme allo stato di fatto e relativo accatastamento.

Tale titolo legittima tutte le difformità di cui sopra, pertanto il bene è da ritenersi urbanisticamente legittimo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 101



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 101** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 52, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo B: ufficio n.52 sub 93.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 52 - sub 93 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 94, sub 99.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 93, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Piano 1
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 93, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 93, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 2.458,33 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 61 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	93	5	A10	3	3,5 vani	61 mq	2458,33 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.

Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021



Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.



4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle



previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista



una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto



precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l’elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d’obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l’area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell’amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E’ allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all’atto d’obbligo.

Atto d’obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione) , con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA’ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l’ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l’ufficio di Roma Capitale delle “Grandi strutture di commercio” per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l’Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell’area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l’intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all’intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d’obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all’Istanza per l’apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell’artigianato sportello unico dell’Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d’atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: “Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all’acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****”, “Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l’acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella



proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "B", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.52 sub 93 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 2 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;

- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati



reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 102



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 102** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 50, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo B: ufficio n.51-50 sub 99.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.

Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 51-52 - sub 99 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 93, sub 90.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	108,00 mq	121,20 mq	1	121,20 mq	3,00 m	1
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,2	4,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 20/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 99, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 4.916,67 Piano 1
Dal 16/02/2017 al 20/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 99, Zc. 5 Categoria A10



		Cl.3, Cons. 7 vani Piano 1

Il bene è derivante dalla fusione dei sub 91 e 92, l'ultimo dato catastale risale al 20/02/2018

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	99	5	A10	3	7	132 mq	4916,67 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale coincide con lo stato di fatto. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.

Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;



e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

a) Tessuti;

b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se



estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di



spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;



f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle



Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";



- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni



delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione) , con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a ****



Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "B", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.51-50 sub 99 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 3-4 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

E' plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, ai fini della presente perizia, ove tale titolo non fosse rinvenuto, viene considerato un costo di regolarizzazione cautelativo di € 2.300. Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 103



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 103** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 49, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo B: ufficio n.49 sub 90.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.

Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:

ufficio n. 49 - sub 90 risulta confinante, salvo se con altri, con:

Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 99, sub 113.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 290, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 90, Zc. 5 Categoria A10



		Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 20/06/2006 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 94, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 2.458,33 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 62 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	90	5	A10	3	3,5 vani	62 mq	2458,33 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto



un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.

Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021



Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.



4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle



previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista



una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto



precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l’elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d’obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l’area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell’amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E’ allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all’atto d’obbligo.

Atto d’obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione) , con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA’ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l’ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l’ufficio di Roma Capitale delle “Grandi strutture di commercio” per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l’Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell’area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l’intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all’intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d’obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all’Istanza per l’apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell’artigianato sportello unico dell’Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d’atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: “Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all’acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****”, “Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l’acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella



proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "B", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.49 sub 90 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 5 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;

- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati



reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 104



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 104** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 48, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo B: ufficio n.48 sub 113.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 48 - sub 113 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 90, sub 114.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 113, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 113, Zc. 5 Categoria A11 Cl.3, Cons. 3



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 113, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 61 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	113	5	A10	3	3 vani	61 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la



regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superfice lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiale dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "B", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.48 sub 113 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 6 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si



rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 105



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 105** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 47, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo B: ufficio n.47 sub 114.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.

Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 47 - sub 114 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 113.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 114, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 114, Zc. 5 Categoria A10



		Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 114, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 2.458,33 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 62 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	114	5	A10	3	3 vani	62 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Inoltre risulterebbe una finestra sulla parete lato lungo verso distacco (essendo un ufficio "di testa"), ma tale finestra è mancante fin dalla costruzione, come visibile da fuori e per analogia con le altre testate sia del corpo di fabbrica A che B. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI



L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.

Contratto opponibile alla procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:



- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;



b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.



8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;



- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.



3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.



7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.



Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

- Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

- Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

- Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

- Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

- Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

- Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

- Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

- Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

- Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

- Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. ****



Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****”; “Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****”. (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "B", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.47 sub 114 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 7 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;
- Nel progetto di legittimità urbanistica del 2004 - come in planimetria catastale - risulterebbe una finestra sulla parete lato lungo verso distacco (essendo un ufficio "di testa"), ma tale finestra è mancante fin dalla costruzione, come visibile da fuori e per analogia con le altre testate sia del corpo di fabbrica A che B. Tuttavia ciò non costituisce di per sé giustificazione e dovrà essere presentato idoneo titolo a sanatoria (SCIA in accertamento di conformità)

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una SCIA in accertamento di conformità per la diversa distribuzione interna e la mancanza di finestra esterna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 4000.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 106



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 106** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 46, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.46 sub 115.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004. Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente: ufficio n. 46 - sub 115 risulta confinante, salvo se con altri, con: Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 116.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

L'unità immobiliare in oggetto risulta internamente collegata con il vicinale ufficio identificato al sub 116 e tuttavia la fusione non è stata formalizzata da titolo edilizio nè da accatastamento (vedi relativi paragrafi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 115, Zc. 5 Categoria A10



		Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 115, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 115, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 63 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	115	5	A10	3	3 vani	63 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per le seguenti difformità:
- il sub 115 è collegato internamente con il vicinale sub 116
- lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna per modifica tramezzature
Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Attenzione: l'immobile risulta collegato con il vicinale ufficio al sub 516.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).



Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016



Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali



1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.



3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e



nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una



migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;



- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.



6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti,



riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro



commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.46 sub 115 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 1 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;
- Attualmente, risulta fuso con il sub adiacente (116)

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 107



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 107** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 45, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.45 sub 116.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 45 - sub 116 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 115, sub 117.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

L'unità immobiliare in oggetto risulta internamente collegata con il vicinale ufficio identificato al sub 115 e tuttavia la fusione non è stata formalizzata da titolo edilizio nè da accatastamento (vedi relativi paragrafi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 116, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1



Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 116, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 116, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 61 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	116	5	A10	3	3 vani	61 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per le seguenti difformità:
- il sub 116 è collegato internamente con il vicinale sub 115
- lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna per modifica tramezzature
Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI



L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.

Contratto opponibile alla procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:



- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;



b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.



8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;



- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.



3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.



7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.



Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. ****



Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****”; “Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****”. (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.45 sub 116 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 2 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;
- Attualmente, risulta fuso con il sub adiacente (115)

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 108



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 108** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 44, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.44 sub 117.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 44 - sub 117 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 116, sub 118.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 117, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 117, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 117, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 62 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	117	5	A10	3	3 vani	62 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è



comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superfice lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiale dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.44 sub 117 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 3 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 109



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 109** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 43, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.43 sub 118.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 43 - sub 118 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 117, sub 119.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 118, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 118, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 118, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 62 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	118	5	A10	3	3 vani	62 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è



comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superfice lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiale dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.43 sub 118 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 4 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;

- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 110



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 110** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 42, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.42 sub 119.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 42 - sub 119 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 120, sub 118.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 119, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 119, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 119, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 61 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	119	5	A10	3	3 vani	61 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è



comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superfice lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.42 sub 119 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 5 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;

- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si



rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 111



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 111** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 41, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.41 sub 120.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.

Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:

ufficio n. 41 - sub 120 risulta confinante, salvo se con altri, con:

Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 121, sub 119.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 120, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 120, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 120, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 61 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	120	5	A10	3	3 vani	61 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è



comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superfice lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiale dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.41 sub 120 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 6 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;

- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si



rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 112



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 112** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 40, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.40 sub 121.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 40 - sub 121 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 120, sub 122.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 121, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 121, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 121, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 61 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	121	5	A10	3	3 vani	61 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è



comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superfice lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiale dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.40 sub 121 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 7 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;

- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 113



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 113** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 39, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.39 sub 122.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 39 - sub 122 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 121, sub 123.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 122, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 122, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 122, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 61 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	122	5	A10	3	3 vani	61 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è



comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superfice lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.39 sub 122 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 8 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;

- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 114



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 114** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 38, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.38 sub 123.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 38 - sub 123 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 122, sub 124.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 123, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 123, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 123, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 62 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	123	5	A10	3	3 vani	62 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è



comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superfice lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.
2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
 - b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.38 sub 123 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 9 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si



rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 115



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 115** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 37, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo A: ufficio n.37 sub 124.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 37 - sub 124 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 123.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	53,67 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 124, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 124, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani



		Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 124, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 2.107,14 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 63 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	124	5	A10	3	3 vani	63 mq	2107,14 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per diversa distribuzione interna, pur essendo corrispondenti sagoma e superficie. Inoltre risulterebbe una finestra sulla parete lato lungo verso distacco (essendo un ufficio "di testa"), ma tale finestra è mancante fin dalla costruzione, come visibile da fuori e per analogia con le altre testate sia del corpo di fabbrica A che B. Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio



comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 9/09/2021 e registrato il 16/09/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina A e B a del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.

Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021



Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008

Importo: € 3.600.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;



- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.



4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.



9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle



previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista



una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.



Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto



precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l’elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d’obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l’area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell’amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E’ allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all’atto d’obbligo.

Atto d’obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA’ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l’ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l’ufficio di Roma Capitale delle “Grandi strutture di commercio” per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l’Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell’area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l’intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all’intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d’obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all’Istanza per l’apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell’artigianato sportello unico dell’Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d’atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: “Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all’acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****”; “Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l’acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella



proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.37 sub 124 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 10 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza;

- Nel progetto di legittimità urbanistica del 2004 - come in planimetria catastale - risulterebbe una finestra sulla parete lato lungo verso distacco (essendo un ufficio "di testa"), ma tale finestra è mancante fin dalla costruzione, come visibile da fuori e per analogia con le altre testate sia del corpo di fabbrica A che B. Tuttavia ciò non costituisce di per sé giustificazione e dovrà essere presentato idoneo titolo a sanatoria (SCIA in accertamento di conformità)

Lo stato attuale deve essere legittimato da regolare titolo edilizio.

Non è plausibile che tale titolo sia stato presentato poiché non risultano le relative modifiche catastali.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una SCIA in accertamento di conformità per la mancanza di finestra esterna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 4000.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 116



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 116** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 57, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo C: ufficio n.57 sub 98.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 57 - sub 98 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, spazio di manovra, sub 97.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	52,50 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,2	6,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.
L'unità immobiliare in oggetto risulta internamente collegata con il vicinale ufficio identificato al sub 97 e tuttavia la fusione non è stata formalizzata da titolo edilizio nè da accatastamento (vedi relativi paragrafi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 98, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1



Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 98, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 98, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 2.458,33 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 64 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	98	5	A10	3	3,5 vani	64 mq	2458,33 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per le seguenti difformità:

- il sub 98 è collegato internamente con il vicinale sub 97
- lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna per modifica tramezzature

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica C.

Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 10/09/2021 e registrato il 26/10/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina C del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.



Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60477	16502
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021



Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "C", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.57 sub 98 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 4 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza solo relativamente alla sua natura di "modulo-ufficio", ma allo stato attuale si presenta internamente collegato con il vicinale ufficio n. 57 sub 97 (denominato n 3 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004);

- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

- Nel progetto di legittimità urbanistica del 2004 - diversamente da quanto nello stato di fatto e nella planimetria catastale - risulterebbe mancante una finestra sulla parete lato lungo verso distacco (essendo un ufficio "di testa"), ma tale finestra (finestra alta del bagno) parrebbe realizzata fin dalla costruzione, come visibile anche da fuori. Analoga osservazione va fatta per il prolungamento del balcone "a girare" sul lato corto di testata fino al corpo scale condominiale. Tuttavia ciò non costituisce di per sé giustificazione per tali modifiche e dovrà essere presentato idoneo titolo a sanatoria (SCIA in accertamento di conformità)

Non presentano reali criticità e non necessitano quindi di regolarizzazione le finestre esterne, chiaramente inalterate dall'epoca della costruzione, che vengono però rappresentate in maniera approssimativa nel progetto di legittimità urbanistica del 2004, probabilmente anche in virtù del fatto che alcune finestre sono a tutta altezza, altre fornite di parapetto regolare, altre posizionate sulla parete in alto.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una SCIA in accertamento di conformità per la diversa distribuzione interna, la mancanza di finestra esterna e del prolungamento del balcone;



Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 5000.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 117



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 117** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 56, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo C: ufficio n.56 sub 97.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.

Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:

ufficio n. 56 - sub 97 risulta confinante, salvo se con altri, con:

Ballatoio condominiale, sub 98, sub 96.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	54,50 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.

L'unità immobiliare in oggetto risulta internamente collegata con il vicinale ufficio identificato al sub 98 e tuttavia la fusione non è stata formalizzata da titolo edilizio nè da accatastamento (vedi relativi paragrafi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 97, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1



Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 97, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 97, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 2.458,33 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 61 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	97	5	A10	3	3,5 vani	61 mq	2458,33 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per le seguenti difformità:

- il sub 97 è collegato internamente con il vicinale sub 98 e l'altro vicinale sub 96
- lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna per modifica tramezzature

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica C.

Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 10/09/2021 e registrato il 26/10/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina C del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.



Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60477	16502
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021



Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "C", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.56 sub 97 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 3 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza solo relativamente alla sua natura di "modulo-ufficio", ma allo stato attuale si presenta internamente collegato con il vicinale ufficio n. 57 sub 98 (denominato n 4 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004) e con l'altro vicinale ufficio n. 55 sub 96 (denominato n 2 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004);
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Non presentano reali criticità e non necessitano quindi di regolarizzazione le finestrate esterne, chiaramente inalterate dall'epoca della costruzione, che vengono però rappresentate in maniera approssimativa nel progetto di legittimità urbanistica del 2004, probabilmente anche in virtù del fatto che alcune finestrate sono a tutta altezza, altre fornite di parapetto regolare, altre posizionate sulla parete in alto.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA per opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2.300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 118



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 118** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 55, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo C: ufficio n.55 sub 96.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 55 - sub 96 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, sub 97, sub 95.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,20 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.
L'unità immobiliare in oggetto risulta internamente collegata con il vicinale ufficio identificato al sub 97 e tuttavia la fusione non è stata formalizzata da titolo edilizio nè da accatastamento (vedi relativi paragrafi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 96, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1



Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 96, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 96, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 2.458,33 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 63 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	96	5	A10	3	3,5 vani	63 mq	2458,33 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per le seguenti difformità:
- il sub 96 è collegato internamente con il vicinale sub 97 e l'altro vicinale sub 95
- lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna per modifica tramezzature
Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica C.
Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.
Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.
Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 10/09/2021 e registrato il 26/10/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina C del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.



Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60477	16502
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021



Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047

Importo: € 500.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio



edilizio;

- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;



e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una



all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;

b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;

b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;

c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;

d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;

e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale



Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche..."

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto



considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiale dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis ****



- compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "C", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.55 sub 96 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 2 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza solo relativamente alla sua natura di "modulo-ufficio", ma allo stato attuale si presenta internamente collegato con il vicinale ufficio n. 56 sub 97 (denominato n 3 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004) e con l'altro vicinale ufficio n. 54 sub 95 (denominato n 1 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004);
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Non presentano reali criticità e non necessitano quindi di regolarizzazione le finestrate esterne, chiaramente inalterate dall'epoca della costruzione, che vengono però rappresentate in maniera approssimativa nel progetto di legittimità urbanistica del 2004, probabilmente anche in virtù del fatto che alcune finestrate sono a tutta altezza, altre fornite di parapetto regolare, altre posizionate sulla parete in alto.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA per opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2.300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 119



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 119** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 54, piano 1

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C.

Per il bene in analisi:

- Corpo C: ufficio n.54 sub 95.

Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.



CONFINI

Gli uffici in alcuni casi non sono numerati all'esterno e in altri casi presentano targhe o insegne identificative con numerazioni che non sono sempre corrispondenti a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati, né all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004.
Stesse incongruenze si rilevano nelle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
ufficio n. 54 - sub 95 risulta confinante, salvo se con altri, con:
Ballatoio condominiale, distacco verso via della Pisana, sub 96.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	102,00 mq	114,10 mq	1	114,10 mq	3,00 m	1
Terrazza	54,50 mq	54,50 mq	0,2	10,90 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti gli uffici sono dotati di terrazza privata verso via della Pisana, mentre l'accesso è servito da ballatoio comune lato interno. Il ballatoio è architettonicamente un corridoio coperto o scoperto, costruito in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione. Con riguardo ai beni oggetto di Perizia, è parte integrante dei fabbricati A e B, al piano primo. E' di uso comune, al pari delle scale o dei collegamenti orizzontali, è quindi escluso dalla superficie oggetto di valutazione.
L'unità immobiliare in oggetto risulta internamente collegata con il vicinale ufficio identificato al sub 96 e tuttavia la fusione non è stata formalizzata da titolo edilizio nè da accatastamento (vedi relativi paragrafi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1993 al 28/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 95, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 1



Dal 28/11/1997 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 95, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 1
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 95, Zc. 5 Categoria A10 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 3.863,10 Piano 1

Ultima variazione catastale del 2015 per "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie." "Totale: 124 m²"

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	95	5	A10	3	5,5 vani	124 mq	3863,1 €	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto per le seguenti difformità:

- il sub 95 è collegato internamente con il vicinale sub 96
- lo stato di fatto presenta una diversa distribuzione interna per modifica tramezzature

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica C.

Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI



L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per gli uffici: trattasi di uffici posti al piano primo dei diversi corpi di fabbrica A, B, C del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. Gli uffici sono serviti sul lato interno da un ballatoio comune di distribuzione, accessibile da scale e ascensore. Essi sono dotati di doppio affaccio su ballatoio e su terrazza di pertinenza verso via della Pisana. Hanno medesima superficie lorda e confinano ciascuno per due lati con gli altri uffici della medesima "stecca". Ogni ufficio è dotato di bagno autonomo. L'ufficio è riscaldato/raffrescato da condizionatori autonomi e pompa di calore per acqua calda sanitaria. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'ufficio risulta occupato da una società.

Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 10/09/2021 e registrato il 26/10/2021. Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano primo della palazzina C del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.

Contratto opponibile alla procedura.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60477	16502
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;



- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;



b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il



70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con



incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.



4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:



- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione),



che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc.



4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano primo del corpo di fabbrica "C", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Ufficio n.54 sub 95 (così nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993 e in planimetria catastale), denominato n 1 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza solo relativamente alla sagoma come indicata nel progetto del 2004, ma allo stato attuale si presenta internamente collegato con il vicinale ufficio n. 55 sub 96 (denominato n 2 nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004);
- Lo stato attuale presenta una diversa distribuzione interna per modifiche dei tramezzi;

Non presentano reali criticità e non necessitano quindi di regolarizzazione le finestre esterne, chiaramente inalterate dall'epoca della costruzione, che vengono però rappresentate in maniera approssimativa nel progetto di legittimità urbanistica del 2004, probabilmente anche in virtù del fatto che alcune finestre sono a tutta altezza, altre fornite di parapetto regolare, altre posizionate sulla parete in alto.

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterare per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA per opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2.300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 120



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 120** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato).

All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq

- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa



quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.

- Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.

- Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.

- Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.

Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare:

Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il



reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo B: negozio senza numero (nato dalla fusione dei numeri 17 e 16) sub.515 (nato dalla fusione dei sub. 21 e 22).
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio SN - sub 515 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per due lati con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per un lato con altra unità immobiliare sub. 516 (nato dalla fusione dei precedenti sub. 23, 24, 25, della particella 3384 e sub. 17 e 18 della particella 3385).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Negozio	104,00 mq	121,20 mq	1	121,20 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				121,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i negozi hanno affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Il bene in esame si presenta come un negozio sito al piano terra del corpo B derivante dalla fusione di due "moduli negozio" precedentemente indipendenti e caratterizzati da due diversi sub catastali, mentre ora l'unità derivata presenta il sub 515. Ancora in precedenza l'unità di sinistra (quella posta di testa ed individuata con l'originario sub 21) era stata fusa con l'ufficio al piano primo, corrispondente in pianta. La scala di collegamento sussiste allo stato attuale, pur essendo rimasta l'inviduazione autonoma del sub 94 dell'ufficio suddetto, anch'esso bene della presente perizia e fatto oggetto di autonoma disamina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2021 al 19/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 515, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 105 mq Superficie catastale 112 mq Rendita € 5.216,73 Piano 1

L'unità immobiliare nasce nel 2021 dalla fusione dei precedenti sub. 21 e 22.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	515	5	C1	7	105 mq	112 mq	5216,73 €	T	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale coincide sostanzialmente con lo stato di fatto.

Uniche differenze:

- apertura nel piccolo vano sottoscala ad uso ripostiglio
- andamento del tramezzo del ripostiglio
- minime differenze nella rappresentazione grafica di alcune riseghe murarie

La superficie catastale indicata in visura risulterebbe leggermente inferiore a quella reale costituita da due "moduli" strutturali pari a 121,2 mq.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B.

Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superficie lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.



Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

ATTENZIONE: il pignoramento, con riguardo ai negozi al piano terra di cui al corpo B, grava sui seguenti immobili:

foglio 419, particella 3384, sub 21, sub 22, sub 23, sub 24, sub 25 e particella 3385 sub 17, sub 18.

Successivamente, come da visura catastale, risulta: "VARIAZIONE del 20/05/2021 Pratica n. RM0194993 in atti dal

21/05/2021 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 88269.1/2021)" con conseguente creazione del sub 515 e soppressione, come indicato in visura, "Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 21; Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 22; Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 23; Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 24; Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 25; Foglio 419 Particella 3385 Subalterno 17; Foglio 419 Particella 3385 Subalterno 18;" che riguardano tutti i negozi al piano terra del corpo B.

Pertanto i dati di cui sopra di riferiscono all'originario sub 21 (primo modulo negozio poi fuso con il vicinale sub 22) poichè il sub in oggetto (sub 515) è stato creato proprio dalla suddetta fusione tra i sub 21 e 22, successivamente alla data del pignoramento e quindi non presenta formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;



- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;



b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il



70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con



incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.



4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:



- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione),



che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc.



4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "B", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio SN sub. 515 (derivato dalla fusione dei precedenti n. 17 sub 21 e n. 16 sub 22, così denominati nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993), senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il municipio competente ha messo in evidenza l'esistenza di una DIA prot 51260 del 2010 che legittima la fusione dell'originario sub 21 (modulo singolo negozio piano terra posto "di testa") con il l'ufficio sub 94 (modulo singolo ufficio piano primo posto "di testa"). Tale fusione ha contemplato l'esecuzione di un foro nel solaio con realizzazione di scala di collegamento, come ad oggi presente. Dalla disamina del progetto presente nella DIA si può verificare come le due unità, salvo alcune modifiche interne delle tramezzature, siano sostanzialmente conformi. Gli accatastamenti dell'epoca furono lasciati separati, per la diversa destinazione d'uso delle due unità immobiliari (negozio e ufficio).

Bisogna però tenere conto che, allo stato attuale, il sub 515 è anche fuso (sia di fatto che, in questo caso anche catastalmente) con il negozio vicinale, come più sopra evidenziato. La planimetria catastale del 2021 con la quale nasce il bene nella attuale conformazione è sostanzialmente conforme allo stato di fatto tranne per:

- apertura nel piccolo vano sottoscala ad uso ripostiglio
- andamento del tramezzo del ripostiglio
- minime differenze nella rappresentazione grafica di alcune riseghe murarie

E' plausibile che tale accatastamento sia stato depositato a valle di un titolo edilizio che abbia legittimato urbanisticamente tale secondo intervento. In effetti anche in visura è riportato "VARIAZIONE del 20/05/2021 Pratica n. RM0194993 in atti dal 21/05/2021 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 88269.1/2021)".

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.



In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per fusione e per la diversa distribuzione interna;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 3000.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 121



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 121** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo B: negozio senza numero (nato dalla fusione dei numeri da 15 a 11) sub.516 (nato dalla fusione dei sub. 23-24-25 della p.lla 3384 e dai 17-18 della p.lla 3385).
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio SN - sub 516 (nato dalla fusione dei precedenti sub 23, 24, 25 della particella 3384 e sub 17 e 18 della particella 3385) risulta confinante, salvo se con altri, con:
per due lati con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per un lato con altra unità immobiliare sub. 515 (nato dalla fusione dei precedenti sub. 21, 22 della particella 3384).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	265,50 mq	303,00 mq	1	303,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				303,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	303,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i negozi hanno affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Il negozio attualmente identificato come sub.516 è nato, nel 2021 successivamente al pignoramento, dalla fusione dei sub. 23-24-25 della p.lla 3384 e dai 17-18 della p.lla 3385.

L'attuale negozio, occupato da una paninoteca, fruisce anche di una area esterna di circa mq 16, lastricata e arredata con sedie e tavolini, che tuttavia è stata ricavata nell'area comune esterna del centro commerciale e che non risulta di pertinenza del bene nè nelle planimetrie di legittimità urbanistica del 2004, nè nei vari accatastamenti che hanno riguardato il bene fino all'ultimo in atti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2021 al 19/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3384, Sub. 516, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 212 mq Superficie catastale 285 mq Rendita € 10.532,83 Piano T

L'unità immobiliare nasce nel 2021 dalla fusione dei precedenti sub. 23, 24 e 25 della p.lla 3384; e sub. 17 e 18 della p.lla 3385.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3384	516	5	C1	7	212	285 mq	10532,83 €	T	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale coincide sostanzialmente con lo stato di fatto.

Uniche differenze dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale si evince che:

- Vi sono alcune differenze sui tramezzi interni
- Sono presenti piccole differenze di graficizzazione di riseghe murarie e l'assenza di graficizzazione di un pilastro.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B.

Trattasi di un negozio adibito a locale ristorante - fast food all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superficie lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.



Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

ATTENZIONE: il pignoramento, con riguardo ai negozi al piano terra di cui al corpo B, grava sui seguenti immobili:

foglio 419, particella 3384, sub 21, sub 22, sub 23, sub 24, sub 25 e particella 3385 sub 17, sub 18.

Successivamente, come da visura catastale, risulta: " VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2022 Pratica n.

RM0208037 in atti dal 19/05/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 208037.1/2022)" con conseguente creazione del sub 516 e soppressione, come indicato in visura, "Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 21; Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 22; Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 23; Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 24; Foglio 419 Particella 3384 Subalterno 25; Foglio 419 Particella 3385 Subalterno 17; Foglio 419 Particella 3385 Subalterno 18;" che riguardano tutti i negozi al piano terra del corpo B.

Pertanto i dati di cui sopra di riferiscono all'originario sub 18 (primo modulo negozio a destra poi fuso con il vicinale sub 17 della particella 3385 e con i sub 23, 24 e 25 della particella 3384) poichè il sub in oggetto (sub 516) è stato creato proprio dalla suddetta fusione, successivamente alla data del pignoramento e quindi non presenta formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;



- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:



- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:



la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive",



“servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all’altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si



applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:



- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”;

- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”;

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.



Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del



fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "B", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio SN sub. 516 (nato dalla fusione dei sub. 23-24-25 della p.la 3384 e dai 17-18 della p.la 3385, n. 15-14-13-12-11, così denominati nella planimetria dell'atto di compravendita del 5.08.1993), senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il municipio XII competente ha messo in evidenza l'esistenza di una SCIA prot. CQ27872 del 31/03/2020 per opere da realizzare e con deposito al Genio Civile per apertura foro su solaio di interpiano, tesa a legittimare la realizzazione di una scala di collegamento tra il negozio (nel caso specifico la prima unità immobiliare da sinistra sub 23) con il sovrastante ufficio sub 93, ma che presenta anche la fusione con una serie di unità immobiliari al negozio, vicinali al piano terra ed in particolare detto sub 23 con i vicinali 24 e 25 della particella 3384 e 17 e 18 della particella 3385.

Nella SCIA di cui sopra si indica come titolo precedente anche la CILA prot. CQ23321 del 9/03/2020 in cui le stesse opere (apertura foro su solaio e scala interna + fusione con immobile al piano superiore e diversa distribuzione interna) sono dichiarate a sanatoria in quanto già terminate nel 2000. Detta SCIA alternativa al permesso risulterebbe aperta ma non fornita di collaudo e fine lavori. "Dal punto di vista urbanistico occorre procedere in accertamento di conformità perchè la dichiarazione asseverata del titolo SCIA 27872/2020 è contraddetta dalla dichiarazione asseverata della comunicazione CILA 23321/2020 entrambe dello stesso tecnico". Tale risultanza, condivisa dallo scrivente, è anche quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del municipio 12 (Architetto Debora Rizzo).

Bisogna tenere conto che la planimetria catastale del 2021 con la quale nasce il bene (attuale sub 516) nella attuale conformazione è sostanzialmente conforme allo stato di fatto tranne per:

- Assenza di un pilastro e alcune modifiche ai tramezzi e aperture interne

E' plausibile che tale accatastamento sia stato depositato a valle di un titolo edilizio che abbia legittimato urbanisticamente tali interventi. In effetti anche in visura è riportato "VARIAZIONE del 20/05/2021 Pratica n. RM0194993 in atti dal 21/05/2021 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 88269.1/2021)".

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di tale titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).



In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una SCIA in accertamento di conformità;

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 4000.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 122



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 122** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 10, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
 - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
 - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
 - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...)
- Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 10 sub. 19.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione di fatto ma non formalizzata dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio n. 10 - sub 19 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per due lati con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per un lato con altra unità immobiliare sub. 20.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti.

La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub.

Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 19, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 19, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 19, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 2.732,57 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 19, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	19	5	C1	7	55	61 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.

Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non



praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superfice lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.
Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:



a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;



- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.



5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.



Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte



richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari



uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 10 sub. 19, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione

- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 123



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 123** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 9, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 9 sub. 20.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negoazio n. 9 - sub 20 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per un lato con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per due lati con altra unità immobiliare sub. 19 e sub. 21.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti. La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub. Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 20, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 20, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 20, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 2.732,57 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 20, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	20	5	C1	7	55	58 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.

Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non



praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superfice lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.
Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:



a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;



- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.



5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.



Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte



richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari



uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 9 sub. 20, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 124



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 124** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 8, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...)

Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 8 sub. 21.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio n. 8 - sub 21 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per un lato con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per due lati con altra unità immobiliare sub. 20 e sub. 22.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti. La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub. Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 21, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 21, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 21, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 2.732,57 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 21, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	21	5	C1	7	55	54 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale. **ATTENZIONE:** La consistenza catastale indicata in visura risulta inferiore a quanto rilevato dallo scrivente perito poichè il bene occupa un "modulo" negozio di pari consistenza degli altri valutato mq 60,6.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superficie lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione. Ogni negozio è dotato di bagno autonomo. Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.



4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto



d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.



4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole



dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23,



co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione) , con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del



1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in



esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 8 sub. 21, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 125



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 125** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 7, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 7 sub. 22.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio n. 7 - sub 22 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per un lato con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per due lati con altra unità immobiliare sub. 21 e sub. 23.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti. La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub. Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 2.732,57 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	22	5	C1	7	55	58 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.

Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non



praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superfice lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.
Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:



a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;



- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.



5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.



Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte



richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari



uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 7 sub. 22, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 126



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 126** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 6, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 6 sub. 23.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio n. 6 - sub 23 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per un lato con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per due lati con altra unità immobiliare sub. 22 e sub. 24.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti.

La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub.

Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 2.732,57 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	23	5	C1	7	55	58 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.

Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non



praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superfice lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.
Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:



a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;



- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.



5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.



Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte



richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari



uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 6 sub. 23, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 127



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 127** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 5, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 5 sub. 24.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio n. 5 - sub 24 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per un lato con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per due lati con altra unità immobiliare sub. 23 e sub. 25.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti. La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub. Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 24, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 24, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 24, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 2.732,57 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 24, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	24	5	C1	7	55	58 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.

Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non



praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superfice lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.
Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:



a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;



- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.



5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.



Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte



richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari



uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 5 sub. 24, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 128



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 128** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 4 sub. 25.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio n. 4 - sub 25 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per un lato con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per due lati con altra unità immobiliare sub. 24 e sub. 26.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti. La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub. Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 25, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 25, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 25, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 2.732,57 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 25, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	25	5	C1	7	55	58 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.

Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non



praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superfice lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.
Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:



a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;



- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.



5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.



Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte



richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari



uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 4 sub. 25, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 129



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 129** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 3 sub. 26.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio n. 3 - sub 26 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per un lato con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per due lati con altra unità immobiliare sub. 25 e sub. 27.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti.

La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub.

Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 54 mq Rendita € 2.732,57 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	26	5	C1	7	55	54 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale. **ATTENZIONE:** La consistenza catastale indicata in visura risulta inferiore a quanto rilevato dallo scrivente perito poichè il bene occupa un "modulo" negozio di pari consistenza degli altri valutato mq 60,6.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale. I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superficie lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione. Ogni negozio è dotato di bagno autonomo. Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente. Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società. Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B). Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana. Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.



4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto



d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.



4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole



dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23,



co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di “lavori di variante edificio D” che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per “variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...”.

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione) , con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del



1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condonò, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

-Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

-Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

-Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

-Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

-Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio - Dipartimento economico occupazionale - direzione regionale attività produttive

-Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio - Direzione Attività Produttive

-Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

-Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

-Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

-Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****"; "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - la proprietà superficaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** - proc. spec. **** Omissis **** - compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in



esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 3 sub. 26, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 130



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 130** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...)

Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 2 sub. 27.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio n. 2 - sub 27 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per un lato con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per due lati con altra unità immobiliare sub. 26 e sub. 28.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti.

La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub.

Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 58 mq Rendita € 2.732,57 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	27	5	C1	7	55	58 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.

Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non



praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superfice lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.
Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:



a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;



- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.



5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.



Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte



richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari



uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 2 sub. 27, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 131



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 131** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B.



Per il bene in analisi:
- Corpo A: negozio n. 1 sub. 28.
Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Diritti di proprietà superficiaria derivanti da Convenzione edilizia tra il Comune di Roma e varie società, atto notaio Cinotti del 5.6.1990, rep. 41.310/11.146.

CONFINI

I negozi non sono numerati all'esterno e non presentano targhe o insegne identificative con numerazioni, ma solo insegne commerciali. Per la numerazione, ove possibile, ci si riferirà a quelle indicate all'interno dell'elaborato grafico, di grande formato, allegato all'atto di compravendita redatto dal notaio Nicola Cinotti, al numero di repertorio n.60.476 (racc. 16501), cui si fa riferimento poiché gli atti seguenti non presentano tali elaborati e all'elaborato grafico della legittimità urbanistica, quello prot. 29974 del 21.07.2004, che tuttavia per i negozi non presenta numerazioni.
La verifica viene estesa anche alle visure e/o planimetrie catastali dei vari beni.

Il bene oggetto della presente disamina, relativamente alla provenienza e catastalmente:
Negozio n. 1 - sub 28 risulta confinante, salvo se con altri, con:
per due lati con distacco verso area comune, per un lato con distacco verso via della Pisana e per un lato con altra unità immobiliare sub. 27.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	55,80 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	60,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il negozio ha affaccio principale verso via della Pisana, solo in parte dotato di marciapiede perimetrale; hanno affaccio secondario, di servizio, su l'area interna del centro commerciale, ed in particolare su un marciapiede perimetrale.

Trattasi di negozio unico derivante dalla fusione dei sub. da 19 a 28 che non sono stati catastalmente uniti. La consistenza calcolata si riferisce quindi al singolo sub. Tuttavia volendo considera l'intero negozio nello stato di fatto abbiamo che la superficie netta è di 545,5 mq e la lorda di 606 mq, lo scrivente riporta tale consistenza generale a fine di utilità commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1993 al 04/05/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal 04/05/1998 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Superficie catastale 60 mq Rendita € 2.732,57 Piano T
Dal 20/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 3385, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C1 Cl.7, Cons. 55 mq Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	3385	28	5	C1	7	55	60 mq	2732,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna. Tali valori catastali sono quindi puramente teorici e ricavati da visura catastale.

Per le considerazioni di regolarità edilizia vedi relativo paragrafo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A.

Trattasi di un negozio adibito all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente.

Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i negozi: trattasi di negozi posti al piano terra dei diversi corpi di fabbrica A e B del centro commerciale.

I corpi di fabbrica sono con struttura in cemento armato e due piani fuori terra e copertura piana non



praticabile. I negozi sono accessibili direttamente da livello al piano strada con ingressi posti lungo un marciapiede comune perimetrale agli edifici. Essi sono dotati di doppio affaccio su area comune interna e su area comune di distacco verso via della Pisana. In origine avevano tutti la medesima superfice lorda, ma nel tempo alcuni di essi sono stati oggetto di fusione.
Ogni negozio è dotato di bagno autonomo.
Il negozio è riscaldato/raffrescato autonomamente.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il negozio risulta occupato da una società.
Gli originari contratti di affitto opponibili alla procedura furono redatti dalle società proprietarie rispettivamente dei corpi di fabbrica C e separatamente A e B subito prima della vendita alla **** Omissis **** (esecutata). In particolare **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** – la proprietà superficiaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficiaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).
Successivamente è stipulato Contratto **** Omissis **** del 1/06/2018 e registrato il 07/06/2018 . Tale contratto riguarda tutti gli immobili posti al piano terra della palazzina A e B del Centro Commerciale con affaccio su via della Pisana.
Contratto opponibile alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	05/08/1993	60476	16501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IGOR GENGHINI	20/06/2006	13452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022



Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90873 - Reg. part. 53544
- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 11/07/2006
Reg. gen. 90869 - Reg. part. 53540
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:



a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;



- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.



È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.



5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";
- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.



Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LICENZE EDILIZIE VIA DELLA PISANA E RELATIVI PROGETTI INIZIALI

A seguito delle richieste di accesso agli atti inoltrate presso l'Archivio Progetti di Roma sono emerse 3 licenze edilizie ed in particolare:

Concessione edilizia n.732/C del 27.01.1990, nella stessa è citato il protocollo n. 161607 del 1987 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.270/C del 13.03.1992, nella stessa è citato il protocollo n. 80742 del 1990 normalmente indicativo del Progetto Originario. Tuttavia le ricerche condotte presso l'Archivio con tale numero di protocollo risultano negative.

Concessione edilizia n.708/C del 05.08.1993, nella stessa è citato il protocollo n. 73218 del 1992 normalmente indicativo del Progetto Originario. In questo caso sulla licenza è indicato che trattasi di "lavori di variante edificio D" che sarebbe escluso dalla procedura esecutiva riguardante il pignoramento. La richiesta presso l'Archivio Progetti con tali dati ha prodotto l'accesso ad un fascicolo progettuale composto principalmente dai documenti:

Variante progetto centro commerciale via della Pisana corpo D con parere favorevole del 30.06.1993. Nella planimetria generale del complesso sono indicati i corpi A,B,C,D, di cui i primi 3 contengono unità immobiliari relative alla procedura esecutiva. Le planimetrie in scala 1.200, 1.100 ai diversi piani, i particolari, i prospetti, riguardano l'edificio D. Le sezioni scala 1.200 contemplano anche gli edifici A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 161607 precedentemente approvato nel 1987 e con parere favorevole del 23.12.1987, di cui alla prima concessione edilizia sopraccitata. In questo caso l'elaborato grafico presenta, alle diverse scale, planimetrie, prospetti e sezioni, riferite a tutti i corpi di fabbrica. Ove non abbiano subito successive modifiche, tale elaborato costituisce legittimazione della consistenza delle unità immobiliari contenute all'interno dei corpi di fabbrica A,B,C.

Nel fascicolo è contenuta anche copia dei grafici del progetto 80742 precedentemente approvato nel 1990 di cui alla seconda concessione edilizia sopraccitata, presentato per "variante che comporta l'eliminazione dei piani interrati negli edifici A,B,C,D. Per quanto riguarda l'edificio D trattasi di una rielaborazione del progetto precedente, mentre per gli altri edifici sono state apportate lievi variazioni planimetriche...".

In questo caso però l'elaborato grafico risulta sbarrato sulla copertina, come per essere annullato. Va pertanto considerata la validità degli altri due. Ciascuno per la quote parti di competenza.

Atto d'obbligo del 13.03.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 40.322, racc. 10.840 (e relativa nota di trascrizione), che vincola l'area alla realizzazione del fabbricato, a stipulare convenzione a semplice richiesta dell'amministrazione, a mantenere le aree destinate a parcheggio. E' allegata copia del progetto con i contorni delle aree di cui all'atto d'obbligo.

Atto d'obbligo del 12.07.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 59757, racc. 16382 (e relativa nota di trascrizione), con le medesime finalità del precedente, aggiornato in virtù della variante di progetto sopraccitata per il solo edificio D.

AGGIORNAMENTI SULLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA E COMMERCIALE

Rilevate in sede di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei progetti del 1987 (concessione del 1990) e del 1992 (concessione del 1993) lo scrivente perito ha tentato ulteriori accessi agli atti. In primis presso l'ufficio del Condono, dove risultavano istruite n. 14 pratiche che sono state tutte



richieste e visionate e che, tuttavia, riguardano unità immobiliari tutte inserite in porzioni del complesso commerciale di cui trattasi, estranee alla procedura esecutiva.

Successivamente, è stato tentato un accesso agli atti presso l'ufficio di Roma Capitale delle "Grandi strutture di commercio" per appurare se vi fossero documenti legittimanti.

Dopo lunga ricerca l'Ufficio ha fornito copie di:

–Procedimento unico per opere edili e rimodulazione dell'area di vendita e SCIA del dicembre 2011 e successivi aggiornamenti riguardante l'intero corpo D del complesso commerciale, estraneo alla procedura. La stessa SCIA era stata reperita dallo scrivente anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio XII. Tale titolo non forniva ovviamente alcun riferimento utile per gli immobili di cui alla procedura in esame, salvo la loro individuazione attraverso semplice sagoma sugli elaborati grafici di inquadramento. Tra i titoli citati nella SCIA a legittimazione dello stato dei luoghi viene nuovamente indicata la concessione edilizia 708 del 1993, n. 16 condoni edilizi, n.5 DIA, n.3 CILA, di cui la maggior parte indagati separatamente dallo scrivente CTU e comunque tutti riferiti a unità immobiliari estranee alla procedura poiché afferenti al corpo D.

–Prot.29974 del 21.07.2004: elaborato grafico di progetto planimetria assetto funzionale, planimetria viabilità e trasporto pubblico, planimetria generale del complesso, planimetrie dei fabbricati; planimetrie dei fabbricati; Planimetria generale parcheggi;

–Prot.2227 del 14.01.2005: relazione tecnico commerciale ed elaborati grafici

–Prot.8355 del 16.06.2004 e prot. 25507 del 22.07.2004: Parere favorevole all'intervento del Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio – Roma Capitale – U.O. N. 5 Attuazione del Piano Regolatore; Atto d'obbligo del 10.05.2005

–Prot.70168 del 14.11.2005: Osservazioni all'Istanza per l'apertura del centro commerciale sollevate da Regione Lazio – Dipartimento economico occupazionale – direzione regionale attività produttive

–Prot. 39824 e 39821 del 04.07.2005: Relazione definitiva trasmessa dal dipartimento VIII - politiche del commercio e dell'artigianato sportello unico dell'Impresa a Regione Lazio – Direzione Attività Produttive

–Determina Dirigenziale del 31.10.2006: Autorizzazione

–Determinazione dirigenziale n.8415 del 31.10.2006 che autorizza la grande struttura di vendita centro commerciale in via della Pisana a seguito di conferenza dei servizi.

–Determinazione dirigenziale di presa d'atto n. 598 del 22.02.2010

–Comunicazione del maggio 2014 per trasmissione copie contratti di locazione e per subentro titolarità a seguito compravendita, come riferito dal rappresentante della società **** Omissis ****, in particolare, tra gli altri: "Contratto di locazione relativo ai fabbricati A e B sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita relativo all'acquisto dei fabbricati A e B da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla soc. **** Omissis ****", "Contratto di locazione relativo al fabbricato C, piano primo, sottoscritto tra la soc. **** Omissis **** e la soc. **** Omissis **** e contratto di compravendita avente ad oggetto l'acquisto del fabbricato C, piano primo, da parte della soc. **** Omissis **** subentrata nella proprietà alla **** Omissis ****". (n.d.s.: **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** – la proprietà superficaria dei fabbricati A e B e la **** Omissis **** – proc. spec. **** Omissis **** – compra da **** Omissis **** - amm. unico e rapp. leg. **** Omissis **** - la proprietà superficaria del fabbricato C, intero primo piano, con il medesimo atto del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.452 e racc. 4.759. Le locazioni di interesse della procedura in esame sono: Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.446 e racc. 4.757, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** l'intero primo piano del fabbricato C; Contratto di locazione del 20.06.2006, notaio Igor Genghini, rep. 13.447 e racc. 4.758, con cui **** Omissis **** concede in locazione per anni 20 a **** Omissis **** gli interi fabbricati A e B).

Ai fini della regolarità urbanistica dei beni oggetto della presente perizia è cruciale lo studio dell'ultimo elaborato grafico, prot. 29974 del 21.07.2004, di cui alla successiva citata autorizzazione.

Di seguito si espongono le differenze tra lo stato di fatto, come dai rilievi restituiti dallo scrivente a seguito degli effettuati sopralluoghi nelle date indicate, procedendo per gruppi funzionali di beni oggetto della procedura in esame: posti auto scoperti; fabbricato A piano terra (vari negozi), fabbricato A piano primo (vari uffici); fabbricato B piano terra (vari negozi), fabbricato B piano primo (vari uffici); fabbricato C piano primo (vari



uffici).

Per il bene in analisi:

localizzazione: al piano terra del corpo di fabbrica "A", da sinistra a destra rispetto alla planimetria:

- Negozio n. 1 sub. 28, senza denominazione nell'elaborato di legittimità urbanistica del 2004.

Nello stato attuale il sub. risulta facente parte di un più ampio negozio nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1, tuttavia la planimetria catastale non presenta tale fusione nè coincide con la distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria di legittimità urbanistica del 2004 emerge che:

- Il bene è conforme per superficie e consistenza valutando la successiva fusione
- La distribuzione interna risulta completamente variata a seguito della fusione

L'accesso agli atti presso il competente municipio non ha prodotto evidenza di alcun titolo, probabilmente poiché per la ricerca non erano disponibili il protocollo (le ricerche sono condotte dal responsabile con il protocollo e la data, in mancanza con il nome del titolare, poi per via e civico, e sono da reiterate per ogni anno solare).

In via cautelativa, verranno considerati le operazioni e i relativi costi di regolarizzazione.

In ogni caso si evidenzia che, ove fosse pure stato presentato un titolo edilizio, se entro tre anni dalla presentazione non vengono eseguite le opere e caricato sul SUET il relativo fine lavori e collaudo, completo di variazione catastale, il titolo, ai fini dell'esecuzione delle opere, perde di efficacia e va ripresentato con il pagamento, ove previsto, delle relative sanzioni.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, è necessario:

- Presentare una CILA opere compiute per la diversa distribuzione interna.

Per quanto sopra vengono considerati i costi, tra opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria, oneri professionali, pari a euro 2300.

Di tale importo si terrà conto ai fini della stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è specificazione o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 132



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 132** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4/A, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata.

Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.4/A ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale. Si affaccia Sud/Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Sud/Ovest su area cortiliva (particella 2525).

La suddetta unità immobiliare si compone di:

- disimpegno,
- soggiorno con angolo cottura,
- camera,
- bagno,
- n. 2 balconi,

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Alla data del 26.07.2011 giorno di redazione dell'atto di divisione:

- ***** e ***** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni. Successivamente come riportato nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio il ***** e risulta annotazione marginale "con atto in data 02.08.2011 rep. 16120 notaio Vincenzo Ferrara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni";

- ***** e ***** dichiarano di essere coniugati tra loro e di vivere in regime di comunione legale dei beni.



CONFINI

A seguito del sopralluogo l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante, salvo se con altri, con:

- appartamenti distinti con l'interno 4 e 5, vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	40,70 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,00 m	2
Balconi	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				51,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1980 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 508, Sub. 536, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano 2
Dal 02/07/2002 al 11/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 506, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 823,75 Piano 2
Dal 11/09/2002 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 517, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 449,32 Piano 2
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 419, Part. 394, Sub. 517, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 449,32



		Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	419	394	517	5	A4	3	3 vani	46 mq	449,32 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale per sagoma e consistenza tuttavia è presente una diversa distribuzione di alcuni tramezzi interni peraltro meno evidente di quanto non sia nella planimetria catastale precedente allegata al condono. A fini cautelativi ne viene comunque valutata la regolarizzazione. Per sanare tale difformità l'avente titolo potrà presentare una CILA per lavori ultimati e presentare relativa variazione catastale (vedi paragrafo "Regolarità Edilizia").

ATTENZIONE: la superficie indicata in visura catastale è minore rispetto a quella rilevata dallo scrivente perito.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture come ad esempio le porte interne, i pavimenti e gli infissi. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato condominiale, costituito da diverse unità immobiliari. Pertanto le parti comuni dell'edificio riguardano, come di consueto in un fabbricato di questa tipologia: le fondazioni, la struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, l'androne d'ingresso, il vano scala e i pianerottoli di collegamento alle abitazioni, ecc. Esiste regolamento di condominio del 04/12/1975 redatto da notaio Italo Gazzilli rep. 64446 e racc. 25052 (vedi allegato). Alcune specifiche di detto regolamento sono state di fatto superate dal diverso utilizzo di alcuni locali e spazi a seguito delle numerose domande di sanatoria e



relative autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente procedura risulta in buono stato di manutenzione ed è situato all'interno di un edificio composto da n.4 piani fuori terra. Le unità immobiliari sono collegate verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore.

Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde.

L'accesso al fabbricato è situato al civico 81 di via dei Bonacolsi.

Attraversando un pianerottolo su androne condominiale si accede all'unità immobiliare in esame mediante un portoncino in legno.

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni, con una pavimentazione in marmo. Le pareti sono tinteggiate a colore nella camera da letto, di bianco nei restanti ambienti e rivestite di piastrelle ceramiche in bagno e parzialmente rivestite nella zona dell'angolo cottura.

Gli infissi sono in legno vetro singolo schermati da tapparelle in pvc.

L'impianto di climatizzazione invernale è centralizzato ed il sistema di emissione è costituito da radiatori. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler posto in bagno.

Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il CTU Esperto ha inoltrato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate per ottenere informazioni riguardo la presenza in essere di eventuali contratti di locazione a nome ***** (esecutato); la richiesta è stata formalizzata attraverso l'inoltro di PEC ai seguenti indirizzi: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.3roma@pce.agenziaentrate.it e reiterata più volte nelle seguenti date: 05/03/2024; 04/04/2024. Le stesse hanno fatto seguito a quella già inviata dal Custode a: dp.1roma@pce.agenziaentrate.it; dp.2roma@pce.agenziaentrate.it; dp.1roma.utroma6@agenziaentrate.it in data 24/01/2024 in cui il Custode stesso chiedeva all'Agenzia delle Entrate riscontro sulla presenza di eventuali contratti elencando gli immobili oggetto di indagine dal n.1 al n.11 e per la quale riceveva la seguente risposta da dp.iroma.utroma3@agenziaentrate.it il 13/02/2024 in cui era specificato che "per procedere con la richiesta è necessario fornire il codice fiscale di uno dei partecipanti agli atti registrati ai sottoelencati immobili". Per questo le successive richieste dell'architetto Alessandrini, come sopra riportato, sono state nominative. A supporto di tali richieste lo scrivente ha incaricato il dottore commercialista D. S., esperto della materia, a espletare indagini dirette e appuntamenti di persona, condotti nei mesi da febbraio a giugno 2024, ed in particolare tanto presso le sedi urbane di Roma dell'Agenzia delle Entrate quanto presso l'archivio di Pomezia dell'Agenzia delle Entrate; i contatti avviati hanno cominciato una ricerca puntuale a cominciare dal



nominativo degli esecutati e sono ancora in corso di aggiornamento. Nel frattempo il CTU architetto Alessandroni, dopo le reiterate richieste di cui sopra, ha ricevuto risposta pec dall'Agenzia delle Entrate, in data 28.05.24, nella quale venivano fornite evidenze di alcuni contratti telematici di locazione e sublocazione riguardanti alcuni dei beni ricercati.

Fra tali documenti, per il bene in oggetto, è presente il CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TJP21T006041000XF

STIPULATO IL 01/05/2021 E REGISTRATO IL 18/05/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPRM1 UT ROMA 2 - AURELIO

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:***** RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 01/05/2021 AL 30/06/2025 CORRISPETTIVO ANNUO EURO 8.400

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:LOCATORE:*****

CONDUTTORE:*****

Contratto invalido, errato subalterno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli		50333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/1975	**** Omissis ****	Atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Italo Gazzilli	04/12/1975	64446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/1975	42854	31729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2011	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Vincenzo Ferrara		16095	6409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 18/07/2006
Reg. gen. 94923 - Reg. part. 25503
Importo: € 2.000.000,00
- **14/11/2016** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127088 - Reg. part. 22563
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 14/11/2016
Reg. gen. 127087 - Reg. part. 22562
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 21/04/2021
Reg. gen. 50296 - Reg. part. 9047
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 09/08/2021
Reg. gen. 110290 - Reg. part. 21008
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108744 - Reg. part. 22074
Importo: € 500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108745 - Reg. part. 22075
Importo: € 3.600.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108746 - Reg. part. 22076
Importo: € 500.000,00



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 03/08/2022
Reg. gen. 108743 - Reg. part. 22073
Importo: € 3.600.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 01/08/2011
Reg. gen. 89079 - Reg. part. 55237
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 05/01/2022
Reg. gen. 797 - Reg. part. 576

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare.

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.



Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:

- a) Tessuti prevalentemente residenziali;
- b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
- b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
- d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
IC max = 60% SF;
IP = 30% SF;
DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
DS = 5 m;



i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
- d) Turistico-ricettive a CU/b.
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:

H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
IC max = 50% SF;
IP = 25% SF;
DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) Commerciali a CU/b;
- c) Servizi a CU/b;



- d) Turistico-ricettive a CU/b;
- e) Produttive;
- f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”;
- g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.



7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;



b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;

b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;

c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;

b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in



Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;

c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;

d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione".

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di compravendita del 30/06/1970, rogito del notaio Italo Gazzilli, rep. 50.333, racc. 20.736, viene riportato: "i signori (...) hanno presentato al Comune di Roma in data 29/01/1969 al numero di protocollo 4287 un progetto, approvato il 25/07/1969 dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma, ratificato il 29/07/1969, per la costruzione di tre villini da erigersi su parte dei terreni sopradescritti ... (nds i venditori) che il Comune di Roma in data 23/04/1970 ha concesso la Licenza Edilizia che porta il numero 266 (...) (nds i venditori) vendono ai signori ***** e ***** (...) il lotto di terreno di mq 564 (...) bordato in rosso (...) (nds prima vendita) (nds i venditori) vendono a (...) la piena proprietà del lotto di terreno (...) con colore verde (...) nonché il tratto di strada privata (...) del terreno sopra meglio identificato i venditori (...) riservano in proprio favore quell'aliquota (...) che deve ritenersi spettante, a norma di legge quali condomini futuri dei costruendi primi due edifici che dovranno sorgere sulla estensione di terreno oggetto della vendita, e



precisamente quella quota parte che deve intendersi loro pertinente quali condomini delle seguenti porzioni del costruendo primo edificio (...) e precisamente: l'intero primo piano, sopra il piano interrato ed il piano pilotis - garage, con annesso giardino pertinenziale (...) composto di numero quattro appartamenti di due stanze e accessori semplici cadauno come meglio specificato nella planimetria allegata a questo atto sotto la lettera B (...) colorazione bleu; porzione (...) del piano pilotis - garage, delimitata con colorazione bleu nella planimetria che si allega a questo atto sotto la lettera C, porzione che deve intendersi pertinenza dei suindicati quattro appartamenti (...) l'acquirente del terreno (...) si obbliga a portare a termine a sua cura, spese e responsabilità, la costruzione delle porzioni immobiliari sopra meglio identificate, assumendo a titolo di appalto ogni relativa obbligazione".

Nell'atto di divisione del 26/07/2011, a rogito del notaio Vincenzo Ferrara, rep. n.16.095, racc. 6.409 viene riportato: art.2) "appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero interno 4/A, composto di 3 (...) vani catastali con annessi balconi a livello, confinante appartamenti distinti con gli interni 4 e 5, vano scala, salvo altri, censito in catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, particella 394, subalterno 517, già subalterno 506 (...) via dei Bonacolsi n.81, piano 2 interno 4/A (...) giusta variazione per divisione del 11/09/2002 n.46199.1/2002 prot. 733459(...)".

All'articolo 11 è scritto " che i fabbricati di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XIV - Urbanistica - Edilizia Privata (...) in data 23/04/1970 n.266, prot. 4287 anno 1969 (...) che per le opere eseguite sulle porzioni immobiliari oggetto del presente atto il Comune di Roma. Ufficio Speciale Condoni Edilizi ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

(...) foglio 419, particella 394, subalterno 516, in data 15/11/2002, concessione n.288732 prot. 72890.

In particolare per l'immobile in esame, espletate lo scrivente CTU le necessarie ricerche e domande di accesso agli atti sulla piattaforma SIPRE per le documentazioni presenti all'ufficio del condono, risulta presentata la seguente documentazione:

Relativamente al mezzo piano di cui l'unità immobiliare è parte, ossia il pregresso sub 506 della particella 394 (ora soppresso) da cui sono derivati tanto il sub. 516 che il sub. 517:

- domanda per condono edilizio: superficie mq 97,05 complessivi (...), tipologia d'abuso 4.1 opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione (...);
- certificazione di idoneità statica e perizia tecnica giurata;
- pianta catastale;
- relazione descrittiva dell'abuso;
- fotografie;
- titolo a sanatoria n.291057 del 20/12/2002 (prot. 87/107344/003) per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 73,94 sull'immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81, (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. VAR. 37174/2002. La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 73,94 non residenziale mq 38,52.

Relativamente all'immobile interno 4 (sub. 516) vicinale di quello oggetto di disamina:

- domanda per condono edilizio per superficie mq 38,00, tipologia d'abuso: frazionamento;
- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- titolo a sanatoria n.288732 del 15/11/2002 (prot. 72890/00) per nuova ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso residenziale di mq 38,00 immobile sito in Roma, via dei Bonacolsi 81, piano secondo int.4 (...) come risulta dall'istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il N. 733459/02 (FG 419, NUM 394 SUB 516). La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: residenziale mq 38,00.



Attenzione: tale titolo a sanatoria correttamente ritirato legittima di fatto l'immobile vicinale a quello oggetto di perizia e la sua consistenza a seguito del frazionamento ma indirettamente, ed in modo proceduralmente corretto, legittima anche la porzione residua a seguito del frazionamento nella sua consistenza individuale (interno 4/A). Si rileva che le due unità immobiliari 4 e 4/A vengono accatastate nella nuova consistenza il medesimo giorno 11/09/2002 e tale accatastamento è quello richiamato nel titolo a sanatoria per l'interno 4.

Onde appurare la legittimità dell'edificio di cui l'immobile è parte, lo scrivente CTU svolgeva indagini e inoltrava richieste all'Archivio Progetti di Roma Capitale ottenendo visura e copie delle seguenti documentazioni:

- elaborato grafico che "sostituisce le planimetrie annullata sui nuovi tipi presentati in data 17/03/1969 in cui è visibile esclusivamente l'inquadramento generale del lotto di pertinenza del complesso di edifici in scala 1.2000 e 1.500 e sagoma delle tre palazzine gemelle in scala 1.200. Attenzione: nel fascicolo non è presente elaborato grafico architettonico da cui sia possibile evincere la reale consistenza di piante, prospetti e sezioni dei fabbricati.

- rapporto XV ripartizione parere dell'ufficio divisione urbanistica da cui si evince presentato un progetto n.29506/70 relativo alla costruzione di "variante edifici via Bonacolsi". Si ribadisce che tale elaborato grafico non è presente nel fascicolo.

- schede di "denuncia di variante" (timbro Comune di Roma - Ripartizione XV del 15/07/1970) in cui si dichiara che alla denuncia di costruzione n. 203/69 presentata il 12/01/1969 vengono apportate le seguenti variazioni: villino n. 1 - villino n. 2 - villino n. 3 - altro piano sottoterra.

In particolare sono riportate le seguenti descrizioni e quantità:

- villino 1: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 2: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

- villino 3: piano terreno abitazione mq 235, mc 763; piano rialzato: abitazione mq 235, mc 763; piano seminterrato parcheggio mq 235, mc 703; primo interrato locale deposito mq 235, mc 822;

Dalla disamina di tali dati si evince che la consistenza delle palazzine nel progetto originario ultima variante era di un piano interrato, un piano terra su pilotis in tutto o in parte destinato a parcheggi, due piani a destinazione abitativa e un piano sottotetto.

- copia di atto d'obbligo del 15/10/1969 e rettifica del 21/01/1970 con relative note di trascrizione. L'elaborato grafico allegato all'atto d'obbligo ha consentito allo scrivente CTU, in assenza del progetto originario, di effettuare una verifica riguardo la consistenza dello stato dei luoghi. In particolare gli elaborati contengono:

- planimetria con perimetrazione dell'area di sedime del progetto;
- planimetria con perimetrazione delle aree verdi;
- planimetria con perimetrazione delle aree a parcheggio;

Dal confronto fra i succitati elaborati e lo stato di fatto si evince che l'attuale area di sedime e la sagoma dei 3 edifici con i relativi distacchi è sostanzialmente conforme a quanto presentato.

Dal confronto dello stato di fatto con i documenti sopra elencati si evincono le seguenti osservazioni:

- nel progetto originario la planimetria non è disponibile e pertanto non è possibile fare un confronto.

Dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale allegata al primo titolo a sanatoria legittimante il



mezzo piano poi frazionato nei due subb. 516 e 517 si evince che:

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale per:

- sagoma e consistenza poiché nello stato di fatto è presente un balconcino a cui si accede dal bagno che non è presente in tale planimetria;
- è presente una diversa distribuzione di alcuni tramezzi interni peraltro meno evidente di quanto non sia nella planimetria catastale precedente allegata al condono.

Per la regolarizzazione degli interventi di cui sopra, stante che dall'interpretazione data dal Municipio competente può essere o meno valutata con favore la presentazione di una SCIA in accertamento di conformità, visto che la difformità coinvolge un manufatto realizzato in calcestruzzo armato per il quale è necessaria la verifica strutturale con deposito al Genio Civile che normalmente in questi casi la richiede estesa all'intero fabbricato, ai fini cautelativi, ma anche di maggior vantaggio economico, vengono valutati nella presente perizia i costi relativi al ripristino dello stato legittimo con eliminazione di detto balcone, pari ad euro 5000.

Per sanare difformità interne l'avente titolo dovrà presentare una CILA per lavori ultimati e presentare relativa variazione catastale. Si considera un costo di regolarizzazione pari ad euro 2300 che andranno detratti dal valore finale della stima insieme ai costi del ripristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente perito, contattato l'amministratore delle tre palazzine (via dei Bonacolsi 81,86,87) di cui anche l'unità immobiliare di cui trattasi è parte, ha fornito il consuntivo 2023 che per l'appartamento oggetto di perizia indica un arretrato per spese condominiali (spese generali, illuminazioni, spese acqua, spese singole palazzine) di euro 427,14.



LOTTO 133



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 133** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

L'area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate



catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come "Bene comune non censibile". Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

Comune di Roma - diritti del concedente - come da Piano di Zona.

CONFINI

Il bene area comune non censibile alla particella 3384, sub. 1 confina con:

- altra porzione medesima area, particella 3385, sub.1;
- distacco su via della Pisana;
- distacco su via dei Concini.

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza non è indicata in visura catastale e non è significativa in quanto bene escluso dalla vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Comune di Roma - diritti del concedente - come da Piano di Zona.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	419	3384	1		EU						

Corrispondenza catastale

COSTITUZIONE del 28/11/1997 in atti dal 28/11/1997 (n.H00324.2/1997)

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di area scoperta per passaggio e distribuzione interna al centro commerciale prevalentemente asfaltata e in alcuni tratti lastricata in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di area scoperta per passaggio e distribuzione interna al centro commerciale prevalentemente asfaltata e in alcuni tratti lastricata in discreto stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'area comune è al servizio del centro commerciale, per il transito di pedoni e mezzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Comune di Roma - diritti del concedente - come da Piano di Zona.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a Roma il 22/07/2014

Reg. gen. 80550 - Reg. part. 54283

Note: Trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto ricognitivo per individuazione catastale con la quale si riconferma la proprietà di Roma Capitale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;



b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.



5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da



adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui



all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;



b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";



- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tanto nella copia dei grafici del progetto 80742 approvato nel 1990 quanto nel successivo elaborato grafico relativo a " Grandi strutture di commercio " del 2004 varia la consistenza degli immobili A,B,C,D ma rimane sostanzialmente invariata la consistenza e la geometria dell'area scoperta comune dedicata a passaggi e distribuzione. Tale area è sostanzialmente coincidente con la particella 3384, sub. 1 e particella 3385 sub. 1. Per le informazioni generali vedi medesimo paragrafo altri beni del centro commerciale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



LOTTO 134



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 134** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

DESCRIZIONE

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono.

Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia.

Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture.

In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata:

- esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq
- medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq
- grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq
- centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...)

Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012".

E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a



magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie:

- Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento.
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento.
 - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento.
 - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio.
- Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività”.

Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”.

E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”.

Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30.

Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.”

All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano:

“1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso.

2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi.

3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.”

E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è



collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”.

L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”.

Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita.

I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito.

Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle.

Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni.

Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie.

Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda.

Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento.

Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione.

Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.

Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia.

Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa.

Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda.

Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso.

L'area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate



catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come "Bene comune non censibile". Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

Comune di Roma - diritti del concedente - come da Piano di Zona.

CONFINI

Il bene area comune non censibile alla particella 3385, sub. 1 confina con:

- altra porzione medesima area, particella 3384, sub.1;
- distacco su via della Pisana;
- distacco su via dei Concini.

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza non è indicata in visura catastale e non è significativa in quanto bene escluso dalla vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Comune di Roma - diritti del concedente - come da Piano di Zona.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	419	3385	1		EU						

Corrispondenza catastale

COSTITUZIONE del 04/05/1998 in atti dal 13/05/1998 (n.H00915.2/1998)

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di area scoperta per passaggio e distribuzione interna al centro commerciale prevalentemente asfaltata e in alcuni tratti lastricata in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile in esame è parte di un fabbricato con destinazione centro commerciale. Vi sono porzioni affittate a negozi, altre ad uffici, vi sono parcheggi scoperti e aree di percorrenza e manovra, oltre a strutture di servizio comuni. Per la regolamentazione delle aree private e delle aree comuni, servitù di passaggio, ecc. è stato redatto un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Per ulteriori specifiche riguardo la regolamentazione di dette parti comuni, peraltro piuttosto ordinaria, si rimanda a tale Regolamento, il quale è comunque privo di tabelle.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il centro commerciale, di cui sono parte i beni oggetto di perizia, è stato realizzato in base a convenzione edilizia con il Comune di Roma, ai cui contenuti si rimanda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di area scoperta per passaggio e distribuzione interna al centro commerciale prevalentemente asfaltata e in alcuni tratti lastricata in discreto stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'area comune è al servizio del centro commerciale, per il transito di pedoni e mezzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Comune di Roma - diritti del concedente - come da Piano di Zona.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a Roma il 22/07/2014

Reg. gen. 80550 - Reg. part. 54283

Note: Trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto ricognitivo per individuazione catastale con la quale si riconferma la proprietà di Roma Capitale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;



b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.



5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”;
- e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”;
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da



adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui



all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;



b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000;
- e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici.

Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano";
- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano";



- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni.

Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tanto nella copia dei grafici del progetto 80742 approvato nel 1990 quanto nel successivo elaborato grafico relativo a " Grandi strutture di commercio " del 2004 varia la consistenza degli immobili A,B,C,D ma rimane sostanzialmente invariata la consistenza e la geometria dell'area scoperta comune dedicata a passaggi e distribuzione. Tale area è sostanzialmente coincidente con la particella 3384, sub. 1 e particella 3385 sub. 1. Per le informazioni generali vedi medesimo paragrafo altri beni del centro commerciale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Esiste un "Regolamento del consorzio centro commerciale La Pisana". Tale Regolamento, cui si rimanda, è comunque privo di tabelle e/o indicazioni di importi di spesa spettanti. Nei contratti di locazione che sono stati reperiti ed analizzati non vi è soecifica o riferimento agli oneri per le parti comuni. Per ulteriori informazioni si rimanda alle relazioni del custode.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via dei Bonacolsi e via della Consolata. Trattasi di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, che al piano S1, contiene locali adibiti ad attività non residenziale. L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87 e presenta una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati. Tale unità immobiliare (sub. 502 quota minore) è collegata e funzionalmente complementare all'unità immobiliare limitrofa (sub. 501 quota maggiore) nell'attuale destinazione d'uso. All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è attualmente insediata un'attività di servizi alle persone di tipo sportivo - palestra **** Omissis ****. L'insediamento della palestra (2023) è successivo al pignoramento, con contratto non opponibile. I locali sono descritti e valutati nello stato di fatto, qualsiasi successiva modifica dovrà essere autorizzata dal giudice. L'edificio si affaccia sul fronte Est (unico lato finestrato) su un piazzale utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività (vedi anche paragrafo parti comuni). L'utilizzo delle aree esterne, a parcheggio o meno, non è oggetto della procedura. La suddetta unità immobiliare si compone di: - locali tecnici; - spogliatoio maschile; - parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501); - n. 1 ufficio; Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub. 501 costituiti da: - ingresso/reception, - spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502); - un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi; - un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq; - locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers; Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare sono state effettuate rappresentazioni planimetriche e documentazioni fotografiche sia dello stato di fatto che di quello pregresso risalente al sopralluogo del 12/12/2022.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 502, Zc. 5, Categoria D8Valore di stima del bene: € 1.810.651,50

Il valore commerciale del bene pignorato (bene 2 sub. 502 e bene 2 sub. 501 che ai fini della perizia vengono valutati come un lotto unico) è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°2: ubicato a Roma (RM) – VIA DELLA CONSOLATA 130/A - VIA DEI BONACOLSI 11 - 11/A - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica



l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici - stato conservativo normale: valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Valore medio €/mq 1850.

Non è reperibile il valore dei negozi, l'unico valore per la destinazione terziaria è quello degli uffici.

Sulla scorta della differente destinazione d'uso dei locali in esame (di fatto palestra, catastalmente D/8) viene operata una diminuzione cautelativa del 30 % del valore medio OMI, per un valore medio pari a €/mq 1295.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. La ricerca non risulta agevole stante la particolare destinazione d'uso, consistenza e caratteristiche del bene oggetto di perizia. Si riportano comunque di seguito le risultanze più vicine alla finalità della ricerca.

1) LOCALE COMMERCIALE ALL'ASTA IN VIA DEI MALATESTA, 55

Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su locale commerciale di superficie lorda mq.1119,00 sito in Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65, ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale Commerciale (destinazione urbanistica assentita da Concessione Edilizia in Sanatoria).

Detta unità immobiliare è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione catastale Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica Autorimessa/Deposito)

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su locale commerciale di superficie lorda mq.1904,00 sito in Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65, ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale a Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica assentita dalla Licenza Edilizia di cui al Progetto N. 9315/71 ad Autorimessa/Deposito). In particolare:

Negozi - Locale commerciale Piano terra 1.119,0 mq +

Magazzino - Deposito Piano terra 1.904,0 mq

€ 867.600,00

2) Locale commerciale in Vendita

Bravetta esattamente in Via Degli Estensi proponiamo locale C/1 accatastato D/8 con una superficie di circa 580 mq. - in parte e' ristrutturato ed ha i soffitti alti mt. 3,30 - attualmente affittato produce una rendita di Euro 1.500 mensili con contratto nuovo - il locale ha due rampe di accesso di proprietà ed una corte esclusiva di 200 mq. per parcheggio privato - l'accesso al locale è sia da Via Degli Estensi che da Via Degli Obizi (traversa di via di Bravetta) - non ha la canna fumaria e non c'è la possibilità di metterla - gode di ottima esposizione a Sud - la richiesta e' di Euro 260.000.

mq 580 € 260.000,00



3) LOCALE - VIA CASSETTA MATTEI

Panta Rei Immobiliare propone in vendita immobile completamente ristrutturato, attualmente condotto in locazione come palestra. L'immobile si trova in Via Casetta Mattei e Via dei Carafa mq circa 1.000

mq 1000 € 1.800,000

La disamina più accurata dei beni sopra riportati mette in evidenza come ciascuno di essi abbia caratteristiche peculiari che anche negli annunci di vendita non consentono di ottenere valori estremamente affidabili riguardo la stima. Operando i dovuti bilanciamenti si può evincere che per beni con uno stato d'uso più vicino a quello degli immobili in esame la media del prezzo di vendita è pari a circa €/mq 1300.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per la tipologia analizzata (1.295 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.297 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, lo stato manutentivo dovuto a recente ristrutturazione, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: locale posto al di sotto di tre palazzine in mediocre stato manutentivo, nessuna continuità con altre attività commerciali, viene valutato pari ad 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale della somma delle unità immobiliari:
- bene 1 sub. 502 = 437 mq.
- bene 2 sub 501 = 1118 mq
- Valore di stima = 1.297 €/mq
- k = 1

$(1555 \times 1.297 \times 1) = 2.016.835,00 \text{ €}.$



A tale stima viene decurtato il costo relativo alle necessarie regolarizzazioni urbanistiche stimato pari a circa € 5.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad 2.011.835,00 €.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - bene 2 + bene 1 - oggetto della presente perizia è pari ad € 1.810.651,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palestra Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1	437,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.810.651,50	100,00%	€ 1.810.651,50
				Valore di stima:	€ 1.810.651,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via dei Bonacolsi e via della Consolata. Trattasi di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, che al piano S1, contiene locali adibiti ad attività non residenziale. L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87 e presenta una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati. Tale unità immobiliare (sub. 501 quota maggiore) è collegata e funzionalmente complementare all'unità immobiliare limitrofa (sub. 502 quota minore) nell'attuale destinazione d'uso. All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è insediata da circa un anno un'attività di servizi alle persone di tipo sportivo - palestra **** Omissis ****. L'insediamento della palestra (2023) è successivo al pignoramento, con contratto non opponibile. I locali sono descritti e valutati nello stato di fatto, qualsiasi successiva modifica dovrà essere autorizzata dal giudice. L'edificio si affaccia sul fronte Est (unico lato finestrato) su un piazzale utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività (vedi anche paragrafo parti comuni). L'utilizzo delle aree esterne, a parcheggio o meno, non è oggetto della procedura. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso/reception, - spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502); - un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi; - un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq; - locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers; Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub. 502 costituiti da: - locali tecnici; - spogliatoio maschile; - parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501); - n. 1 ufficio; Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare sono state effettuate rappresentazioni planimetriche e documentazioni fotografiche sia dello stato di fatto che di quello pregresso risalente al sopralluogo del 12/12/2022.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 501, Zc. 5, Categoria D8Valore di stima del bene: € 1.810.651,50



Il valore commerciale del bene pignorato (bene 2 sub. 502 e bene 2 sub. 501 che vengono valutati ai fini della stima come un lotto unico) è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°2: ubicato a Roma (RM) – VIA DELLA CONSOLATA 130/A - VIA DEI BONACOLSI 11 - 11/A - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Valori per:

- Uffici - stato conservativo normale: valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Valore medio €/mq 1850.

Non è reperibile il valore dei negozi, l'unico valore per la destinazione terziaria è quello degli uffici.

Sulla scorta della differente destinazione d'uso dei locali in esame (di fatto palestra, catastalmente D/8) viene operata una diminuzione cautelativa del 30 % del valore medio OMI, per un valore medio pari a €/mq 1295.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. La ricerca non risulta agevole stante la particolare destinazione d'uso, consistenza e caratteristiche del bene oggetto di perizia. Si riportano comunque di seguito le risultanze più vicine alla finalità della ricerca.

1) LOCALE COMMERCIALE ALL'ASTA IN VIA DEI MALATESTA, 55

Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su locale commerciale di superficie lorda mq.1119,00 sito in Roma (RM) - Via dei Malatesta nn. 55 e 65, ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale Commerciale (destinazione urbanistica assentita da Concessione Edilizia in Sanatoria).

Detta unità immobiliare è collegata funzionalmente all'adiacente locale con destinazione catastale Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica Autorimessa/Deposito)

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su locale commerciale di superficie lorda mq.1904,00 sito in Roma (RM) -Via dei Malatesta nn. 55 e 65, ubicato al Piano Seminterrato con destinazione catastale a Magazzino/Deposito (destinazione urbanistica assentita dalla Licenza Edilizia di cui al



Progetto N. 9315/71 ad Autorimessa/Deposito). In particolare:
Negozio - Locale commerciale Piano terra 1.119,0 mq +
Magazzino - Deposito Piano terra 1.904,0 mq

€ 867.600,00

2) Locale commerciale in Vendita

Bravetta esattamente in Via Degli Estensi proponiamo locale C/1 accatastato D/8 con una superficie di circa 580 mq. - in parte e' ristrutturato ed ha i soffitti alti mt. 3,30 - attualmente affittato produce una rendita di Euro 1.500 mensili con contratto nuovo - il locale ha due rampe di accesso di proprietà ed una corte esclusiva di 200 mq. per parcheggio privato - l'accesso al locale è sia da Via Degli Estensi che da Via Degli Obizi (traversa di via di Bravetta) - non ha la canna fumaria e non c'è la possibilità di metterla - gode di ottima esposizione a Sud - la richiesta e' di Euro 260.000.

mq 580 € 260.000,00

3) LOCALE - VIA CASSETTA MATTEI

Panta Rei Immobiliare propone in vendita immobile completamente ristrutturato, attualmente condotto in locazione come palestra. L'immobile si trova in Via Casetta Mattei e Via dei Carafa mq circa 1.000

mq 1000 € 1.800,000

La disamina più accurata dei beni sopra riportati mette in evidenza come ciascuno di essi abbia caratteristiche peculiari che anche negli annunci di vendita non consentono di ottenere valori estremamente affidabili riguardo la stima. Operando i dovuti bilanciamenti si può evincere che per beni con uno stato d'uso più vicino a quello degli immobili in esame la media del prezzo di vendita è pari a circa €/mq 1300.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per la tipologia analizzata (1.295 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.297 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;



- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, lo stato manutentivo dovuto a recente ristrutturazione, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: locale posto al di sotto di tre palazzine in mediocre stato manutentivo, nessuna continuità con altre attività commerciali, viene valutato pari ad 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale della somma delle unità immobiliari:

- bene 1 sub. 502 = 437 mq.

- bene 2 sub 501 = 1118 mq

- Valore di stima = 1.297 €/mq

- k = 1

$(1555 \times 1.297 \times 1) = 2.016.835,00 \text{ €}.$

A tale stima viene decurtato il costo relativo alle necessarie regolarizzazioni urbanistiche stimato pari a circa € 5.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad 2.011.835,00 €.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - bene 2 + bene 1 - oggetto della presente perizia è pari ad € 1.810.651,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Palestra Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1	1118,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.810.651,50	100,00%	€ 1.810.651,50
				Valore di stima:	€ 1.810.651,50

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50-48A/B-48C/D, piano T-S1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nei pressi della via Pisana. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via dei Gonzaga, via della Pisana e via dei Baldassini. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 50 di via dei Gonzaga, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio dell'unità immobiliari. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente con porzioni ad intonaco civile tinteggiato e porzioni rifinite a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (negoziò) è posta al piano terra del fabbricato, ed ha



accesso autonomo da strada ai civici 48/d e 48/b e si affaccia in parte verso via dei Gonzaga ed in parte verso distacco con altra proprietà. La suddetta unità immobiliare si compone: - al piano terra di un ambiente con destinazione d'uso negozio, composto da 4 locali distinti oltre bagno ed antibagno, un'area cortiliva pertinenziale - chiusa da cancello pedonale - che prosegue lungo il fianco laterale del negozio e il retro e un'area cortiliva antistante al locale commerciale. Tale area risulta graficizzata con perimetrazione in rosso nell'elaborato grafico "allegato A" all'atto di provenienza del 1969, anche se della stessa non viene data contezza nella descrizione a parole del bene. E' tuttavia indubbia la sua pertinenza al locale commerciale come ribadito anche nel regolamento di condominio all'art. 5.5 che recita: "tutte le zone fuori dei muri perimetrali del fabbricato ad eccezione della parte prospiciente l'androne, saranno di pertinenza dei negozi". - al piano S1, di un ambiente con destinazione d'uso sottonegozio/cantina, composto da un unico locale; per una superficie interna netta di mq 197 con un'altezza media di mt 3, a cui si aggiungono 114 mq di area cortiliva anteriore, laterale e posteriore. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 138, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 165.921,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°3: Negozio ubicato a Roma (RM) – VIA DEI GONZAGA n.50-48A/B-48C/D - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Valori per:

- Locali commerciali: valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 9,8 e 14,5.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) LOCALE COMMERCIALE C/1 DI 140 MQ



Pisana. L'Agenzia Professionecasa propone in vendita nella parte centrale di via della Pisana e più precisamente in Via dei Malaspina, strada a senso unico, un locale commerciale di 140 mq circa con due vetrine posto al piano terra, con doppio ingresso e ampi spazi per manovre di carico e scarico. Le presenti informazioni e planimetrie sono puramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali.

€ 90.000 mq 140 €/mq 645

VIA DELLA PISANA - LOCALE C1

locale commerciale, ad oggi adibito a scuola di danza. l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed e' cosi disposto :

- accesso ad un ampia zona reception, due grandi ambienti indipendenti collegati da un corridoio centrale, ed aventi anche accesso indipendente. due studi, ampio spogliatoio e due bagni uno di servizio ed uno adibito a locale docce.
- l'immobile si presenta con due vetrine su strada, angolare , un accesso di servizio, oltre ampia corte esterna privata di proprietà.
- completa la proprietà, un comodo lastrico solare di 148mq.

€ 139.000 mq 156 €/mq 891

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 768.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per locali commerciali in stato "normale" (1.850 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 1.300.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: locale in disuso da ristrutturare, viene valutato pari a 0,8.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 185,72 mq.
- Valore di stima = 1,300 €/mq
- k = 0,8



$(185,72 \times 1.300 \times 0,8) = 193.148,00 \text{ € Arr.to}$

A tale stima viene decurtato il costo relativo alla presentazione necessaria richiesta di sanatoria, stimato pari a circa € 8.791,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad € 184.357,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 3 - oggetto della presente perizia è pari ad € 165.921,00 (Arr.to).

Si ricorda che per il presente bene 3, la quota in vendita è pari al 50%, corrispondente ad € 82.960,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50-48A/B-48C/D, piano T-S1	185,72 mq	0,00 €/mq	€ 165.921,00	50,00%	€ 165.921,00
Valore di stima:					€ 165.921,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50, interno 12, piano 4
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nei pressi della via Pisana. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via dei Gonzaga, via della Pisana e via dei Baldassini. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 50 di via dei Gonzaga, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio dell'unità immobiliari. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente con porzioni ad intonaco civile tinteggiato e porzioni rifinite a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano quarto del fabbricato, è denominato int.12, ed affaccia in parte verso via dei Gonzaga ed in parte verso distacco con altra proprietà. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, - cucina, - corridoio, - n.2 bagni, - n.3 camere (di cui una ad uso soggiorno); - terrazzo (all'interno del quale è stato ricavato un ripostiglio), per una superficie interna netta di mq 91.3 con un'altezza media di mt 3, a cui si aggiungono 45 mq di terrazzo ed un ripostiglio di circa 6,5 mq. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 138, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 234.404,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della



domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°4: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI GONZAGA n.50 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2200 e 3200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 5,8 e 11,5.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) LUMINOSO QUADRILOCALE IN BUONO STATO

In zona Bravetta e più precisamente in Via Dei Gonzaga l'agenzia Casepoint Roma propone la vendita di uno splendido immobile posto al piano secondo di una piccola palazzina.

L'abitazione è di 105 mq composta da ingresso, salone, cucina abitabile, tre ampie camere da letto matrimoniali, un bagno, un comodo ripostiglio, soppalco e due grandi balconi.

L'appartamento ben distribuito su tre lati dello stabile permette di mantenere molta autonomia ed un triplo affaccio garantendo aria e sole.

La zona è ben collegata grazie alla vicinanza alla fermata dei mezzi pubblici. A pochi metri di distanza è possibile trovare tutti i principali servizi commerciali di vario genere quali supermercati, farmacia ect.

€ 235.000 mq 105 €/mq 2.240

2) BRAVETTA - QUADRILOCALE PERFETTO STATO

Bravetta, adiacente via dei Capasso, zona molto ben servita e collegata, a pochi minuti da Villa Pamphili e Villa Carpegna, proponiamo la vendita di un appartamento posto in palazzina in tinta senza ascensore, con giardino condominiale, luminoso e tranquillo, in perfetto stato di manutenzione, composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali, bagno con vasca, ripostiglio, ampio soppalco, e due balconi. Possibilità secondo bagno. Possibilità di parcheggio di uno scooter all'interno dell'area condominiale. Già deliberata installazione ascensore.

€ 225.000 mq 85 €/mq 2.647



La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.443,5.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo economico in stato "normale" (2.150 €), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.300 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento che necessita di alcuni interventi di manutenzione, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 119,67 mq.
- Valore di stima = 2.300 €/mq
- k = 1

$$(119,67 \times 2.300 \times 1) = 275.241,00 \text{ €}.$$

A tale stima viene decurtato il costo relativo alla presentazione necessaria richiesta di sanatoria, stimato pari a circa € 14.792.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad € 260.449,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 4 - oggetto della presente perizia è pari ad € 234.404,00 (Arr.to).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50, interno 12, piano 4	119,67 mq	0,00 €/mq	€ 234.404,00	100,00%	€ 234.404,00



LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno A, piano T
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.A ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia a Sud - Ovest verso giardino di proprietà di appartamento denominato sub. 552 e sito nella palazzina al civico 87 (particella 2525) e a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e disimpegno, - angolo cottura, - soggiorno - camera, - bagno, - area esterna di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi - vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 510, Categoria A4Valore di stima del bene: € 153.965,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°5: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;



- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: superficie ridotta dell'appartamento, viene valutato pari a 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 58,58 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 1,1

$$(2.811,00 \times 58,58 \times 1,1) = 181.135,22 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 15%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 5 - oggetto della presente perizia è pari ad € 153.965,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno A, piano T	58,58 mq	153.965,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 153.965,00
Valore di stima:					€ 153.965,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno B, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.B ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia ai lati Nord - Est e Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e



corridoio, - bagno, - n.2 camere - cucina, - area esterna di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 511, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 166.388,71

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°6: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826



2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: locale che necessita di alcuni interventi manutentivi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 73,99 mq.
- Valore di stima = 2.486,00 €/mq
- k = 1

$(2.811,00 \times 73.99 \times 1) = 207.985,89 \text{ €}.$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 20%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 6 - oggetto della presente perizia è pari ad € 166.388,71.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno B, piano T	73,99 mq	0,00 €/mq	€ 166.388,71	100,00%	€ 166.388,71
Valore di stima:					€ 166.388,71

LOTTO 7

- Bene N° 7 -** Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/A, piano 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1/A ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord - Est e a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - camera, - cucina, - bagno, - balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 514, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 146.047,68

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°7: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:



Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via dei veralli, 24, Pisana - Bravetta, Roma

GABETTI ROMA BRAVETTA propone in vendita in zona Bravetta, più precisamente in Via dei Veralli un bilocale di 60 mq in buono stato posto al primo piano senza ascensore. L'immobile è così composto: ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e bagno finestrato.

Il balcone è accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

Casa risulta completamente domotizzata, termoa autonoma e climatizzata

€ 169.000 59,00 mq €/mq 2.864

2) Bilocale via degli Scaligeri 36, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa propone in via degli Scaligeri, strada silenziosa con ampia disponibilità di parcheggio, un BILOCALE di 40 mq posto al primo piano, all'interno di un piccolo edificio in cortina, sprovvisto di ascensore.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni conservative, attualmente è composto da: ingresso, cucina a vista, soggiorno, camera, bagno e un balcone da cui si gode un affaccio rilassante nel verde. Può contare su un privilegio non trascurabile che è quello di avere una doppia esposizione che consente di beneficiare della luce solare per tutto l'arco della giornata.

Gli accessori che caratterizzano l'immobile in questione consistono nell'impianto di riscaldamento autonomo, portoncino blindato, porte di legno, gli infissi in PVC a taglio termico e la pavimentazione totalmente rivestita in cotto.

€ 139.000 40,00 mq €/mq 3.475

3) Bilocale via Dei Veralli, Pisana - Bravetta, Roma

BRAVETTA in una traversa di Via dei Gonzaga e più precisamente in Via dei Veralli a pochi minuti dall'Aurelia Antica, dalla scuola tedesca e da Villa Pamphili, zona ricca di attività commerciali, supermercati, mercati e scuole, ottimamente servita dai mezzi pubblici e vicino alle migliori strutture ospedaliere San Carlo e San Camillo, proponiamo in vendita appartamento in via riservata e silenziosa in palazzina in ottimo stato di conservazione posto al piano 2° con ascensore composto da ingresso soggiorno camera da letto ampia cucina bagno balcone termoa autonoma buono stato.



€ 175.000 50,00 mq €/mq 3.500

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.279,66

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 3.040 arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento che necessita di interventi manutentivi sito in uno stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 53,38 mq.
- Valore di stima = 3.040,00 €/mq
- k = 1

$(3.040,00 \times 53,38 \times 1) = 162.275,20 \text{ €}.$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 7 - oggetto della presente perizia è pari ad € 146.047,68.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno	53,38 mq	0,00 €/mq	€ 146.047,68	100,00%	€ 146.047,68



1/A, piano 1					
Valore di stima:					€ 146.047,68

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/B, piano 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1/B ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Sud - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - camera, - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 515, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 137.361,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°8: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76



Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via dei veralli, 24, Pisana - Bravetta, Roma

GABETTI ROMA BRAVETTA propone in vendita in zona Bravetta, più precisamente in Via dei Veralli un bilocale di 60 mq in buono stato posto al primo piano senza ascensore. L'immobile è così composto: ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e bagno finestrato.

Il balcone è accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

Casa risulta completamente domotizzata, termoautonoma e climatizzata

€ 169.000 59,00 mq €/mq 2.864

2) Bilocale via degli Scaligeri 36, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa propone in via degli Scaligeri, strada silenziosa con ampia disponibilità di parcheggio, un BILOCALE di 40 mq posto al primo piano, all'interno di un piccolo edificio in cortina, sprovvisto di ascensore.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni conservative, attualmente è composto da: ingresso, cucina a vista, soggiorno, camera, bagno e un balcone da cui si gode un affaccio rilassante nel verde. Può contare su un privilegio non trascurabile che è quello di avere una doppia esposizione che consente di beneficiare della luce solare per tutto l'arco della giornata.

Gli accessori che caratterizzano l'immobile in questione consistono nell'impianto di riscaldamento autonomo, portoncino blindato, porte di legno, gli infissi in PVC a taglio termico e la pavimentazione totalmente rivestita in cotto.

€ 139.000 40,00 mq €/mq 3.475

3) Bilocale via Dei Veralli, Pisana - Bravetta, Roma

BRAVETTA in una traversa di Via dei Gonzaga e più precisamente in Via dei Veralli a pochi minuti dall'Aurelia Antica, dalla scuola tedesca e da Villa Pamphili, zona ricca di attività commerciali, supermercati, mercati e scuole, ottimamente servita dai mezzi pubblici e vicino alle migliori strutture ospedaliere San Carlo e San Camillo, proponiamo in vendita appartamento in via riservata e silenziosa in palazzina in ottimo stato di conservazione posto al piano 2° con ascensore composto da ingresso soggiorno camera da letto ampia cucina bagno balcone termoautonomo buono stato.

€ 175.000 50,00 mq €/mq 3.500

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.279,66



Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 3.040 arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile senza ascensore, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 51,85 mq.
- Valore di stima = 3.040,00 €/mq
- k = 1

$$(3.040,00 \times 51,85 \times 1) = 157.624,00 \text{ €}.$$

Si considera un deprezzamento pari ad euro 5000 per il ripristino delle difformità.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 8 - oggetto della presente perizia è pari ad € 137.361,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/B, piano 1	51,85 mq	0,00 €/mq	€ 137.361,00	100,00%	€ 137.361,00
Valore di stima:					€ 137.361,00



- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 2, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.2 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord su distacco con altra proprietà e a Sud- Est su strada privata condominiale. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno, - n.2 camere, - bagno, - cucina, - n.2 balconi Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 210.599,73

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°9: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Trilocale via dei Malatesta, Pisana - Bravetta, Roma

Via dei Malatesta, all'interno di una palazzina in tinta ristrutturata sia internamente che esternamente nel 2023, proponiamo la vendita di un trilocale posto al secondo piano con ascensore. L'immobile è da ristrutturare ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, cameretta, servizio e balcone. C'è la possibilità di acquistare a parte un box auto situato al piano terra della stessa palazzina. Data la sua distribuzione interna e l'assenza di vincoli strutturali è possibile modificare la planimetria rendendo l'immobile con una composizione più moderna ed attrattiva. Degni di nota sono: cancelletti a tutte le finestre (tranne in quella della camera padronale), videocitofono, caldaia a condensazione nuova sostituita a gennaio 2023, tende da sole nel balcone.

€ 195.000 75,00 mq €/mq 2.600

2) Trilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana srl, propone in vendita in VIA DEI BICHI, zona commerciale, nelle immediate vicinanze da tutti i principali servizi, trilocale di 90mq. L'immobile, posto al primo piano, si trova all'interno di un comprensorio di due palazzine in cortina edificate negli anni 60' senza ascensore. L'appartamento internamente si compone da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto matrimoniali e bagno con finestra. Completano la proprietà due comodi balconi. Inoltre si ha la possibilità di parcheggiare all'interno di un'area condominiale.

La casa si presenta da ristrutturare, ma grazie alla sua ampia metratura, è possibile ridistribuire i spazi interni in base alle proprie esigenze

€ 255.000 90,00 mq €/mq 2.833

3) Trilocale via Della Pisana, Pisana - Bravetta, Roma

PISANA a pochi minuti dall'Aurelia Antica, dalla scuola tedesca e da Villa Pamphili, zona ricca di attività commerciali, supermercati e mercati, ottimamente servita dai mezzi pubblici, adiacente la Clinica San Raffaele ed il Centro Commerciale non lontano da un area verde con piste ciclabili, proponiamo appartamento sito proprio in Via della Pisana in un graziosissimo stabile d'epoca degli anni 30, di totale 2 piani, posto al 1° piano con cortile privato lontano dai rumori del traffico composto da disimpegno ampia cucina con camino salone camera da letto e cameretta bagno balcone termoautonomo da ristrutturare.

€ 229.000 93,00 mq €/mq 2.462

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.631,66

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.716 arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.



Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento che necessita di manutenzione e sito in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 101,36 mq.
- Valore di stima = 2.716,00 €/mq
- k = 0,9

$$(2.716,00 \times 101,36 \times 0,9) = 247.764,38 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 15%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 9 - oggetto della presente perizia è pari ad € 210.599,73.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 2, piano 1	101,36 mq	0,00 €/mq	€ 210.599,73	100,00%	€ 210.599,73
Valore di stima:					€ 210.599,73

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 3, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non



residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.3 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Nord - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - n.2 camere, - disimpegno, - cucina, - bagno, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 177.430,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°10: Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" - MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.



1) Bilocale via dei veralli, 24, Pisana - Bravetta, Roma

GABETTI ROMA BRAVETTA propone in vendita in zona Bravetta, più precisamente in Via dei Veralli un bilocale di 60 mq in buono stato posto al primo piano senza ascensore. L'immobile è così composto: ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e bagno finestrato.

Il balcone è accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

Casa risulta completamente domotizzata, termoautonoma e climatizzata

€ 169.000 59,00 mq €/mq 2.864

2) Bilocale via degli Scaligeri 36, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa propone in via degli Scaligeri, strada silenziosa con ampia disponibilità di parcheggio, un BILOCALE di 40 mq posto al primo piano, all'interno di un piccolo edificio in cortina, sprovvisto di ascensore.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni conservative, attualmente è composto da: ingresso, cucina a vista, soggiorno, camera, bagno e un balcone da cui si gode un affaccio rilassante nel verde. Può contare su un privilegio non trascurabile che è quello di avere una doppia esposizione che consente di beneficiare della luce solare per tutto l'arco della giornata.

Gli accessori che caratterizzano l'immobile in questione consistono nell'impianto di riscaldamento autonomo, portoncino blindato, porte di legno, gli infissi in PVC a taglio termico e la pavimentazione totalmente rivestita in cotto.

€ 139.000 40,00 mq €/mq 3.475

3) Bilocale via Dei Veralli, Pisana - Bravetta, Roma

BRAVETTA in una traversa di Via dei Gonzaga e più precisamente in Via dei Veralli a pochi minuti dall'Aurelia Antica, dalla scuola tedesca e da Villa Pamphili, zona ricca di attività commerciali, supermercati, mercati e scuole, ottimamente servita dai mezzi pubblici e vicino alle migliori strutture ospedaliere San Carlo e San Camillo, proponiamo in vendita appartamento in via riservata e silenziosa in palazzina in ottimo stato di conservazione posto al piano 2° con ascensore composto da ingresso soggiorno camera da letto ampia cucina bagno balcone termoautonomo buono stato.

€ 175.000 50,00 mq €/mq 3.500

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.279,66

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 3.040 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di



costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;

- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 64,85 mq.
- Valore di stima = 3.040,00 €/mq
- k = 1

$$(3.040,00 \times 64,85 \times 1) = 197.144,00 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 10 - oggetto della presente perizia è pari ad € 177.430,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 3, piano 1	64,85 mq	0,00 €/mq	€ 177.430,00	100,00%	€ 177.430,00
Valore di stima:					€ 177.430,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità



immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.11 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 536, Zc. 5, Categoria C2Valore di stima del bene: € 2.268,00

Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 0,90 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 0,90) = 2.520 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 11 - oggetto della presente perizia è pari ad € 2.268.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Cantina Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T	0,90 mq	0,00 €/mq	€ 2.268,00	100,00%	€ 2.268,00
Valore di stima:					€ 2.268,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 6, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con



locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 521, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 6.300,00

Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 2,50 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 2,50) = 7.000 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%, anche in virtù della diversa perimetrazione esistente nel grafico dell'atto d'obbligo tra porzioni lastricate e porzioni a verde. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 12 - oggetto della presente perizia è pari ad € 6.300.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Posto auto Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 6, piano T	2,50 mq	0,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Valore di stima:					€ 6.300,00



LOTTO 13

- Bene N° 13** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.7 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 533, Zc. 5, Categoria C2Valore di stima del bene: € 2.343,60

Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 0,93 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 0,93) = 2.604 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 13 - oggetto della presente perizia è pari ad € 2.343,60.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 13 - Cantina Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T	0,93 mq	0,00 €/mq	€ 2.343,60	100,00%	€ 2.343,60
Valore di stima:					€ 2.343,60

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano 3
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato, è denominato int.9, ed affaccia a Nord verso distacco condominiale su palazzina civico 87 e a Sud su distacco verso altra palazzina. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, disimpegni e ripostiglio sottotetto, - soggiorno, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 556, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 191.294,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°14: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.86 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2



Provincia: Roma
Comune: Roma
Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)
Codice di zona: D76
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.
- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via della Pisana, Pisana - Bravetta, Roma

Nella parte centrale di Via della Pisana, proponiamo in vendita un appartamento bilocale posto al primo ed ultimo piano di una palazzina in cortina di sole 3 unità immobiliari sprovvista di ascensore, composto da: ingresso, soggiorno, cucina a vista, camera matrimoniale, servizio con doccia e finestra, ampio terrazzo vivibile di circa 45 mq e posto auto scoperto di proprietà ubicato davanti lo stabile. La posizione è strategica in quanto l'unità immobiliare proposta si trova al centro di Via della Pisana, vicinissima a tutti i servizi di prima necessità quali scuole, supermercati, bar, linee autobus che collegano in breve tempo al centro della città e alla metropolitana di Cornelia.

€ 185.000,00 mq 60,00 mq €/mq 3.083,33

2) Bilocale via dei Carraresi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita precisamente in VIA DEI CARRARESI, in zona commerciale, a pochi passi da tutti i principali servizi e a solo 2km da Villa Carpegna, ampio bilocale. L'immobile, posto al quarto ed ultimo piano, si trova all'interno di una palazzina in cortina degli anni 60 senza ascensore. L'appartamento internamente è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno finestrato.

La casa risulta essere molto luminosa grazie alla sua doppia esposizione (SUD – EST).

Completano la proprietà due comodi balconi con affacci aperti.

€ 185.000,00 mq 65,00 mq €/mq 2.846,15

3) Trilocale via dei Gonzaga, Pisana - Bravetta, Roma

Nel cuore del quartiere di Bravetta vicino a tutti i primari servizi tra cui fermate autobus, scuole, negozi di vario genere, proponiamo trilocale al terzo piano senza ascensore di una palazzina in tinta. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due ripostigli, una camera matrimoniale, una cameretta con sfogo sul balcone, un bagno finestrato arricchito da due soppalchi.

€ 179.000,00 mq 60,00 mq €/mq 2.983,33

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.970,93.



Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.885,00. arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento con altezze fortemente ridotte in alcune aree (mansarda), viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 81,86 mq.
- Valore di stima = 2.885 €/mq
- k = 0.9

$$(81,86 \times 2.885 \times 0.9) = 212.549,49 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 14 - oggetto della presente perizia è pari ad € 191.294,00 (Arr.to).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano 3	81,86 mq	0,00 €/mq	€ 191.294,00	100,00%	€ 191.294,00
Valore di stima:					€ 191.294,00



LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno D, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato, è denominata int.D, ed affaccia a Nord e ad Ovest verso area cortiliva condominiale (plla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegni, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 554, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 161.806,78

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°15: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.87 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e



10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.



Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: locale cucina privo di finestrate, impossibilità di accedere al giardino dall'appartamento, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 67,72 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 1

$$(2.811,00 \times 67,72 \times 1) = 190.360,92 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 15 - oggetto della presente perizia è pari ad € 161.806,78.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno D, piano T	67,72 mq	0,00 €/mq	€ 161.806,78	100,00%	€ 161.806,78
Valore di stima:					€ 161.806,78

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4/A, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.4/A, ed affaccia a Sud/Est verso distacco condominiale p.lla 395 e a Nord/Ovest su viale condominiale p.lla 395. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - camera, - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - n.2 balconi Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi



allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 550, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 138.834,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°16: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.87 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via dei veralli, 24, Pisana - Bravetta, Roma

GABETTI ROMA BRAVETTA propone in vendita in zona Bravetta, più precisamente in Via dei Veralli un bilocale di 60 mq in buono stato posto al primo piano senza ascensore. L'immobile è così composto: ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e bagno finestrato.

Il balcone è accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

Casa risulta completamente domotizzata, termoautonoma e climatizzata

€ 169.000 59,00 mq €/mq 2.864

2) Bilocale via degli Scaligeri 36, Pisana - Bravetta, Roma



L'Agenzia Professionecasa propone in via degli Scaligeri, strada silenziosa con ampia disponibilità di parcheggio, un BILOCALE di 40 mq posto al primo piano, all'interno di un piccolo edificio in cortina, sprovvisto di ascensore.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni conservative, attualmente è composto da: ingresso, cucina a vista, soggiorno, camera, bagno e un balcone da cui si gode un affaccio rilassante nel verde. Può contare su un privilegio non trascurabile che è quello di avere una doppia esposizione che consente di beneficiare della luce solare per tutto l'arco della giornata.

Gli accessori che caratterizzano l'immobile in questione consistono nell'impianto di riscaldamento autonomo, portoncino blindato, porte di legno, gli infissi in PVC a taglio termico e la pavimentazione totalmente rivestita in cotto.

€ 139.000 40,00 mq €/mq 3.475

3) Bilocale via Dei Veralli, Pisana - Bravetta, Roma

BRAVETTA in una traversa di Via dei Gonzaga e più precisamente in Via dei Veralli a pochi minuti dall'Aurelia Antica, dalla scuola tedesca e da Villa Pamphili, zona ricca di attività commerciali, supermercati, mercati e scuole, ottimamente servita dai mezzi pubblici e vicino alle migliori strutture ospedaliere San Carlo e San Camillo, proponiamo in vendita appartamento in via riservata e silenziosa in palazzina in ottimo stato di conservazione posto al piano 2° con ascensore composto da ingresso soggiorno camera da letto ampia cucina bagno balcone termoautonomo buono stato.

€ 175.000 50,00 mq €/mq 3.500

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.279,66

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 3.040 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 1.



Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 51,50 mq.
- Valore di stima = 3.040,00 €/mq
- k = 1

$$(3.040,00 \times 51,50 \times 1) = 156.560,00 \text{ €}.$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 16 - oggetto della presente perizia è pari ad € 138.834,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4/A, piano 2	51,50 mq	0,00 €/mq	€ 138.834,00	100,00%	€ 138.834,00
Valore di stima:					€ 138.834,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 7, piano 3
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 87; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato al civico 87, è denominata int.7, ed affaccia a Nord, Sud/Est e Sud/Ovest su area cortiliva condominiale p.la 2525. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - cucina, - bagno, - disimpegno, - n.2 camere, - n.3 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 540, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 173.544,27
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°17: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.87 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via della Pisana, Pisana - Bravetta, Roma

Nella parte centrale di Via della Pisana, proponiamo in vendita un appartamento bilocale posto al primo ed ultimo piano di una palazzina in cortina di sole 3 unità immobiliari sprovvista di ascensore, composto da: ingresso, soggiorno, cucina a vista, camera matrimoniale, servizio con doccia e finestra, ampio terrazzo vivibile di circa 45 mq e posto auto scoperto di proprietà ubicato davanti lo stabile. La posizione è strategica in quanto l'unità immobiliare proposta si trova al centro di Via della Pisana, vicinissima a tutti i servizi di prima necessità quali scuole, supermercati, bar, linee autobus che collegano in breve tempo al centro della città e alla metropolitana di Cornelia.

€ 185.000,00 mq 60,00 mq €/mq 3.083,33

2) Bilocale via dei Carraresi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita precisamente in VIA DEI CARRARESI, in zona commerciale, a pochi passi da tutti i principali servizi e a solo 2km da Villa Carpegna, ampio bilocale. L'immobile, posto al quarto ed ultimo piano, si trova all'interno di una palazzina in cortina degli anni 60 senza ascensore. L'appartamento internamente è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno finestrato.

La casa risulta essere molto luminosa grazie alla sua doppia esposizione (SUD – EST).



Completano la proprietà due comodi balconi con affacci aperti.

€ 185.000,00 mq 65,00 mq €/mq 2.846,15

3) Trilocale via dei Gonzaga, Pisana - Bravetta, Roma

Nel cuore del quartiere di Bravetta vicino a tutti i primari servizi tra cui fermate autobus, scuole, negozi di vario genere, proponiamo trilocale al terzo piano senza ascensore di una palazzina in tinta. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due ripostigli, una camera matrimoniale, una cameretta con sfogo sul balcone, un bagno finestrato arricchito da due soppalchi.

€ 179.000,00 mq 60,00 mq €/mq 2.983,33

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.970,93.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.885,00. arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona esposizione; che gli svantaggi: appartamento sito al terzo piano di uno stabile senza ascensore, vani mansardati, viene valutato pari a 0.9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 75,15 mq.
- Valore di stima = 2.885 €/mq
- k = 0.9

$(75,15 \times 2.885 \times 0.9) = 195.126,97 \text{ €}.$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.



A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%.
Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 17 - oggetto della presente perizia è pari ad € 173.544,27.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 7, piano 3	75,15 mq	0,00 €/mq	€ 173.544,27	100,00%	€ 173.544,27
Valore di stima:					€ 173.544,27

LOTTO 18

- Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 518, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 16.632,00
Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:
 - calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
 - utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
 - ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo



"regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 6,60 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 6,60) = 18.480 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 18 - oggetto della presente perizia è pari ad € 16.632.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Posto auto Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T	6,60 mq	0,00 €/mq	€ 16.632,00	100,00%	€ 16.632,00
				Valore di stima:	€ 16.632,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 522, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 7.560,00
Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente"



residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 3,00 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$$(2.800 \times 3,00) = 8.400 \text{ €}$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%, anche in virtù della diversa perimetrazione esistente nel grafico dell'atto d'obbligo tra porzioni lastricate e porzioni a verde. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 19 - oggetto della presente perizia è pari ad € 7.560.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Posto auto Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T	3,00 mq	0,00 €/mq	€ 7.560,00	100,00%	€ 7.560,00
Valore di stima:					€ 7.560,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.9 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente



utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 534, Zc. 5, Categoria C2Valore di stima del bene: € 2.343,60

Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 0,93 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 0,93) = 2.604 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 20 - oggetto della presente perizia è pari ad € 2.343,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Cantina Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T	0,93 mq	0,00 €/mq	€ 2.343,60	100,00%	€ 2.343,60
Valore di stima:					€ 2.343,60

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno C, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai



civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.C, ed affaccia a Nord/Ovest verso viale condominiale e a Nord/Est su distacco verso altra proprietà plla 394. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - n.2 camere, - giardino, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 553, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 152.358,78

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°21: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.87 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi



primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando i vantaggi di cui l'immobile gode: uno spazioso giardino e una buona disposizione interna degli ambienti, che gli svantaggi: locale da ristrutturare, viene pari a 0,8.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 80.73 mq.

- Valore di stima = 2.811,00 €/mq

- k = 0,8

$(2.811,00 \times 80.73 \times 0,8) = 181.545,62 \text{ €}.$



A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, anche in virtù della minore documentazione disponibile riguardo la piena legittimità urbanistica, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo, in questo caso del 15%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 21 - oggetto della presente perizia è pari ad € 152.358,78.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno C, piano T	80,73 mq	0,00 €/mq	€ 152.358,78	100,00%	€ 152.358,78
Valore di stima:					€ 152.358,78

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.4, ed affaccia a Nord/Est su distacco condominiale verso palazzina civico 81 (pila 394) e a Sud/Est su pila 395. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.1 balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 549, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 158.916,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperite



un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°22: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via dei veralli, 24, Pisana - Bravetta, Roma

GABETTI ROMA BRAVETTA propone in vendita in zona Bravetta, più precisamente in Via dei Veralli un bilocale di 60 mq in buono stato posto al primo piano senza ascensore. L'immobile è così composto: ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e bagno finestrato.

Il balcone è accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

Casa risulta completamente domotizzata, termoa autonoma e climatizzata

€ 169.000 59,00 mq €/mq 2.864

2) Bilocale via degli Scaligeri 36, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa propone in via degli Scaligeri, strada silenziosa con ampia disponibilità di parcheggio, un BILOCALE di 40 mq posto al primo piano, all'interno di un piccolo edificio in cortina, sprovvisto di ascensore.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni conservative, attualmente è composto da: ingresso, cucina a vista, soggiorno, camera, bagno e un balcone da cui si gode un affaccio rilassante nel verde. Può contare su un privilegio non trascurabile che è quello di avere una doppia esposizione che consente di beneficiare della luce solare per tutto l'arco della giornata.

Gli accessori che caratterizzano l'immobile in questione consistono nell'impianto di riscaldamento autonomo, portoncino blindato, porte di legno, gli infissi in PVC a taglio termico e la pavimentazione totalmente rivestita in cotto.



€ 139.000 40,00 mq €/mq 3.475

3) Bilocale via Dei Veralli, Pisana - Bravetta, Roma

BRAVETTA in una traversa di Via dei Gonzaga e più precisamente in Via dei Veralli a pochi minuti dall'Aurelia Antica, dalla scuola tedesca e da Villa Pamphili, zona ricca di attività commerciali, supermercati, mercati e scuole, ottimamente servita dai mezzi pubblici e vicino alle migliori strutture ospedaliere San Carlo e San Camillo, proponiamo in vendita appartamento in via riservata e silenziosa in palazzina in ottimo stato di conservazione posto al piano 2° con ascensore composto da ingresso soggiorno camera da letto ampia cucina bagno balcone termoautonomo buono stato.

€ 175.000 50,00 mq €/mq 3.500

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.279,66

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 3.040 arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 61,50 mq.
- Valore di stima = 3.040,00 €/mq
- k = 1

$(3.040,00 \times 61,50 \times 1) = 186.960,00 \text{ €}.$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15% assorbente anche dei costi necessari per la regolarizzazione. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 22 - oggetto



della presente perizia è pari ad € 158.916,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4, piano 2	61,50 mq	0,00 €/mq	€ 158.916,00	100,00%	€ 158.916,00
Valore di stima:					€ 158.916,00

LOTTO 23

- Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 6, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.6, ed affaccia a Sud/Est su distacco verso area cortiliva condominiale (plla 2525) e a Nord/Ovst su distacco verso plla 394. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 507, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.593,60

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°23: Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna,



con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via dei veralli, 24, Pisana - Bravetta, Roma

GABETTI ROMA BRAVETTA propone in vendita in zona Bravetta, più precisamente in Via dei Veralli un bilocale di 60 mq in buono stato posto al primo piano senza ascensore. L'immobile è così composto: ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto e bagno finestrato.

Il balcone è accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

Casa risulta completamente domotizzata, termoautonoma e climatizzata

€ 169.000 59,00 mq €/mq 2.864

2) Bilocale via degli Scaligeri 36, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa propone in via degli Scaligeri, strada silenziosa con ampia disponibilità di parcheggio, un BILOCALE di 40 mq posto al primo piano, all'interno di un piccolo edificio in cortina, sprovvisto di ascensore.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni conservative, attualmente è composto da: ingresso, cucina a vista, soggiorno, camera, bagno e un balcone da cui si gode un affaccio rilassante nel verde. Può contare su un privilegio non trascurabile che è quello di avere una doppia esposizione che consente di beneficiare della luce solare per tutto l'arco della giornata.

Gli accessori che caratterizzano l'immobile in questione consistono nell'impianto di riscaldamento autonomo, portoncino blindato, porte di legno, gli infissi in PVC a taglio termico e la pavimentazione totalmente rivestita in cotto.

€ 139.000 40,00 mq €/mq 3.475

3) Bilocale via Dei Veralli, Pisana - Bravetta, Roma

BRAVETTA in una traversa di Via dei Gonzaga e più precisamente in Via dei Veralli a pochi minuti dall'Aurelia Antica, dalla scuola tedesca e da Villa Pamphili, zona ricca di attività commerciali,



supermercati, mercati e scuole, ottimamente servita dai mezzi pubblici e vicino alle migliori strutture ospedaliere San Carlo e San Camillo, proponiamo in vendita appartamento in via riservata e silenziosa in palazzina in ottimo stato di conservazione posto al piano 2° con ascensore composto da ingresso soggiorno camera da letto ampia cucina bagno balcone termoa autonomo buono stato.

€ 175.000 50,00 mq €/mq 3.500

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 3.279,66

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 3.040 arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti; che gli svantaggi: immobile sito al secondo piano di una palazzina senza ascensore, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 64,00 mq.
- Valore di stima = 3.040,00 €/mq
- k = 0,9

$(3.040,00 \times 64 \times 0,9) = 175.104,00 \text{ €}.$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 23 - oggetto della presente perizia è pari ad € 157.593,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno	64,00 mq	0,00 €/mq	€ 157.593,60	100,00%	€ 157.593,60



6, piano 2					
Valore di stima:					€ 157.593,60

LOTTO 24

- Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Stefano Borgia 5, interno 5, piano 3
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XIV, più precisamente tra via Domenico Svampa e via Stefano Borgia. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 5 di via Stefano Borgia, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore a servizio dell'unità immobiliari. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato, è denominata int.5, ed affaccia ad Est su area cortiliva condominiale e ad Ovest su via Domenico Svampa. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - bagno - cucina, - soggiorno, - camera, - n.2 balconi Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 1510, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 170.974,80

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°24: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA STEFANO BORGIA n.5 - 00168 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)

Codice di zona: D24

Microzona catastale n.: 59

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2150 e 3000; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,5 e 12,5.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via Marcello Provenzale, Torrevicchia, Roma

Via Marcello Provenzale, a pochi minuti dal POLICLINICO AGOSTINO GEMELLI

Nella via più ricercata proponiamo un bilocale posto al terzo piano di 70 mq all'interno di una palazzina in tinta SENZA ASCENSORE.

L'appartamento in questione è composto da: Ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno ed un balcone di circa 10 mq. A pochi minuti dall'immobile troviamo tutti i servizi di maggior utilizzo come l'ospedale POLICLINICO GEMELLI, supermercati, poste, banche, scuole, fermate dei principali mezzi di trasporto pubblico.

€ 169.000,00 mq 70,00 mq €/mq 2.414,28

2) Trilocale via Andrea Barbazza, Torrevicchia, Roma

In una traversa di Via di Torrevicchia, a 2.5 km dal Policlinico Gemelli e dall'università Cattolica, proponiamo in vendita, in piccola palazzina di soli due piani senza ascensore, appartamento sito al piano primo con ottima esposizione Sud-est. L'immobile si presenta in buone condizioni, ha una metratura interna di 65 mq ed è composto da: ingresso, cucinotto, due ampie camere, ripostiglio spazioso, bagno finestrato con box doccia e balcone con accesso da una delle due camere. Infissi in pvc con doppio vetro. Riscaldamento termoautonomo.

€ 165.000,00 mq 65,00 mq €/mq 2.538,46

3) Bilocale via Andrea Barbazza, Torrevicchia, Roma

TORREVECCHIA, e più precisamente in Via Andrea Barbazza. A pochi minuti dalla Stazione Ferroviaria (FS) di Monte Mario e Gemelli, dall'Università Cattolica del Sacro Cuore, a pochi chilometri dagli ospedali importanti come il Policlinico Gemelli, il Cristo Re e la Columbus. In piccola palazzina di soli 3 piani senza ascensore, Vi proponiamo la vendita di un ampio appartamento bilocale di 75 mq circa posto al primo piano luminoso con doppia esposizione, arioso e silenzioso. L'immobile è composto da: ingresso con armadio a muro e soppalco, ampio disimpegno con sala da pranzo, soggiorno, cucina abitabile, (entrambi con l'accesso diretto sul balcone), camera matrimoniale, servizio con vasca, balcone e cantina. Internamente è in buone condizioni e si può facilmente trasformare in soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta e servizio. Inoltre dispone di porta blindata ed infissi in alluminio doppio vetro con grate antintrusione.

€ 149.000,00 mq 70,00 mq €/mq 2.129,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.360,58.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.575 €/mq), da cui si evince che



il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.468,00. arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda (esclusa la superficie del balcone esposto ad Est - vedi paragrafo "regolarità edilizia") = 79,00 mq.
- Valore di stima = 2.468,00 €/mq
- k = 1

$$(79 \times 2.468 \times 1) = 194.972,00 \text{ €}.$$

Ai fini della valutazione e in via cautelare, la consistenza del balcone è stata esclusa dalla valutazione. Si considerano inoltre decurtate le spese necessarie per la demolizione del manufatto che vengono sin d'ora quantificate a corpo pari ad euro 5.000, comprensivi di opere provvisoria, demolizione del manufatto e ripristino delle murature e trasformazione dell'attuale porta finestra della cucina in semplice finestra come da progetto originario. Inoltre, a garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 24 - oggetto della presente perizia è pari ad € 170.974,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Appartamento Roma (RM) - via Stefano Borgia 5, interno 5, piano 3	79,00 mq	0,00 €/mq	€ 170.974,80	100,00%	€ 170.974,80
Valore di stima:					€ 170.974,80



LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 1, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.1 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 527, Zc. 5, Categoria C2Valore di stima del bene: € 2.268,00

Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 0,90 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$$(2.800 \times 0,90) = 2.520 \text{ €}$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 25 - oggetto della presente perizia è pari ad € 2.268.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Cantina Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 1, piano T	0,90 mq	0,00 €/mq	€ 2.268,00	100,00%	€ 2.268,00
				Valore di stima:	€ 2.268,00

LOTTO 26

- Bene N° 26** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.2 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 528, Zc. 5, Categoria C2Valore di stima del bene: € 2.268,00
Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 0,90 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 0,90) = 2.520 \text{ €}$



A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 26 - oggetto della presente perizia è pari ad € 2.268.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Cantina Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T	0,90 mq	0,00 €/mq	€ 2.268,00	100,00%	€ 2.268,00
				Valore di stima:	€ 2.268,00

LOTTO 27

- Bene N° 27** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.3 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 529, Zc. 5, Categoria C2Valore di stima del bene: € 2.570,40
Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame



- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 1,02 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 1,02) = 2.856 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 27 - oggetto della presente perizia è pari ad € 2.570,40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Cantina Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T	1,02 mq	0,00 €/mq	€ 2.570,40	100,00%	€ 2.570,40
				Valore di stima:	€ 2.570,40

LOTTO 28

- Bene N° 28** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.4 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 530, Zc. 5, Categoria C2Valore di stima del bene: € 2.368,80
Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali



in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 0,94 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$$(2.800 \times 0,94) = 2.632 \text{ €}$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 28 - oggetto della presente perizia è pari ad € 2.368,8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Cantina Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T	0,94 mq	0,00 €/mq	€ 2.368,80	100,00%	€ 2.368,80
Valore di stima:					€ 2.368,80

LOTTO 29

- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione



planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 524, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 7.560,00

Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 3,00 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 3,00) = 8.400 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%, anche in virtù della diversa perimetrazione esistente nel grafico dell'atto d'obbligo tra porzioni lastricate e porzioni a verde. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 29 - oggetto della presente perizia è pari ad € 7.560.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Posto auto Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T	3,00 mq	0,00 €/mq	€ 7.560,00	100,00%	€ 7.560,00
Valore di stima:					€ 7.560,00

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 10, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono



accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 525, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 6.300,00

Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "Regolarità Edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 2,50 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 2,50) = 7.000 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%, anche in virtù della diversa perimetrazione esistente nel grafico dell'atto d'obbligo tra porzioni lastricate e porzioni a verde. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 30 - oggetto della presente perizia è pari ad € 6.300.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Posto auto Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 10, piano T	2,50 mq	0,00 €/mq	€ 6.300,00	100,00%	€ 6.300,00
Valore di stima:					€ 6.300,00



LOTTO 31

- Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è denominata interno 11 ed è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 526, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 5.950,00
Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 2,50 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 2,50) = 7.000 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%, anche in virtù della diversa perimetrazione esistente nel grafico dell'atto d'obbligo tra porzioni lastricate e porzioni a verde. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 31 - oggetto della presente perizia è pari ad € 5.950.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Posto auto Roma (RM) - via dei	2,50 mq	0,00 €/mq	€ 5.950,00	100,00%	€ 5.950,00



Bonacolsi 86, interno 11, piano T					
Valore di stima:					€ 5.950,00

LOTTO 32

- Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è denominata interno 3 ed è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 519, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 17.337,00

Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 6,88 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

$(2.800 \times 6,88) = 19.264 \text{ €}$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%, anche in virtù della diversa perimetrazione esistente nel grafico dell'atto d'obbligo tra porzioni lastricate e porzioni a verde. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 32 - oggetto della presente perizia è pari ad € 17.337.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Posto auto Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T	6,88 mq	0,00 €/mq	€ 17.337,00	100,00%	€ 17.337,00
				Valore di stima:	€ 17.337,00

LOTTO 33

- Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è denominata interno 4 ed è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 520, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 17.136,00
Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:
 - calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")
 - utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
 - ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")Si ha pertanto:
 - Sup. commerciale ragguagliata del bene = 6,80 mq.



- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

(2.800 x 6,80) = 19.040 €

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%, anche in virtù della diversa perimetrazione esistente nel grafico dell'atto d'obbligo tra porzioni lastricate e porzioni a verde. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 33 - oggetto della presente perizia è pari ad € 17.136.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Posto auto Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T	6,80 mq	0,00 €/mq	€ 17.136,00	100,00%	€ 17.136,00
				Valore di stima:	€ 17.136,00

LOTTO 34

- Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno C, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un box sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (box) è denominata interno "C" ed è sita al piano terra del fabbricato civico 86, adiacente l'accesso all'androne condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 539, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 26.460,00
Ai fini della stima non risulta appropriato utilizzare la tecnica dei "comparables" poiché il bene in esame ha una collocazione, una consistenza e un uso strettamente legati alla palazzina e alle unità residenziali in essa presenti. Pertanto, avendo considerato che la superficie del bene in esame, per la destinazione d'uso specifica, va valutata al 30% per ottenere la consistenza della "superficie equivalente" residenziale, si procederà come segue:

- calcolo della superficie commerciale, applicazione della percentuale per ottenimento della superficie equivalente (vedi paragrafo "consistenza edilizia")



- utilizzo del dato del valore medio Omi (euro/mq) per residenziale come utilizzato anche ai fini dell'elaborazione del calcolo per le unità residenziali presenti nelle palazzine in esame
- ottenimento del valore di stima previa decurtazione della percentuale cautelativa (vedi paragrafo "regolarità edilizia")

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del bene = 10,50 mq.
- Valore medio Omi = 2.800 €/mq

(2.800 x 10,50) = 29.400 €

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%, anche in virtù della diversa perimetrazione esistente nel grafico dell'atto d'obbligo tra porzioni lastricate e porzioni a verde. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 34 - oggetto della presente perizia è pari ad € 26.460.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Garage Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno C, piano T	10,50 mq	0,00 €/mq	€ 26.460,00	100,00%	€ 26.460,00
				Valore di stima:	€ 26.460,00

LOTTO 35

- Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno A, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.A, ed affaccia a Sud/Est verso plla 395 e a Sud/Ovest verso viale condominiale. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/06/2023 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 551, Zc. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 137.247,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:



ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°35: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.87 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto



matrimoniale e bagno.
Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti un giardino di pertinenza di discrete dimensioni; che gli svantaggi: locale cucina privo di finestra, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 54,25 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 1

$(2.811,00 \times 54.25 \times 1) = 152.496,75 \text{ €}.$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 35 - oggetto della presente perizia è pari ad € 137.247,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno	54,25 mq	0,00 €/mq	€ 137.247,00	100,00%	€ 137.247,00



A, piano T					
Valore di stima:					€ 137.247,00

LOTTO 36

- Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno B, piano T
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.B, ed affaccia a Nord/Est verso p.lla 394 e a Sud/Est verso p.lla 395. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 552, Zc. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 179.263,11

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°36: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.87 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;



- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti; che gli svantaggi: posizione a livello urbano, posizione rispetto al livello strada, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 79,64 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 0.9

$$(2.811,00 \times 79,64 \times 0.9) = 201.481.23 \text{ €}.$$

A tale cifra viene sottratto il costo per la CILA a sanatoria pari ad euro 2300,00 ed inoltre, a garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 36 - oggetto della presente perizia è pari ad € 179.263,11.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno B, piano T	79,64 mq	0,00 €/mq	€ 179.263,11	100,00%	€ 179.263,11
Valore di stima:					€ 179.263,11

LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 1, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord verso distacco su area cortiliva (p.la 394) a Est su tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei e a Sud verso distacco su area



cortiliva (p.lla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - cucina, - n.2 bagni, - soggiorno; - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 235.334,70

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°37: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.87 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Trilocale via Arnaldo Foschini 10, Pisana - Bravetta, Roma

Proponiamo in vendita trilocale di circa 80 mq posto al primo piano, senza ascensore, di una palazzina in cortina di soli 2 piani così composto:

Salone, Cucina, Camera, Cameretta, Bagno con finestra, ampio balcone.

Completano l'appartamento un posto auto coperto in autorimessa collettiva ed una cantina.

€ 229.000 98,00 mq €/mq 2.337

2) Quadrilocale via baldassare longhena 80, Pisana - Bravetta, Roma



Quadrilocale di 127 mq, situato al terzo piano di una palazzina in cortina, da ristrutturare. L'immobile dispone di un luminoso ingresso, cucina-tinello funzionale, ampio salone, uno studio che rappresenta un angolo di tranquillità dove poter lavorare o dedicarsi alle proprie passioni, due camere da letto, spaziose e luminose ed un bagno. Completano la proprietà un balcone che offre una piacevole vista e una soffitta che fornisce spazio aggiuntivo.

€ 249.000 127,00 mq €/mq 1.960

3) Trilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana srl, propone in vendita in VIA DEI BICHI, zona commerciale, nelle immediate vicinanze da tutti i principali servizi, trilocale di 90 mq.

L'immobile, posto al primo piano, si trova all'interno di un comprensorio di due palazzine in cortina edificate negli anni 60' senza ascensore.

L'appartamento internamente si compone da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto matrimoniali e bagno con finestra.

Completano la proprietà due comodi balconi.

€ 255.000 90,00 mq €/mq 2.833

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.376,66

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.588,30 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, un'ampia metratura; che gli svantaggi: appartamento sito all'interno di uno stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 112,25 mq.
- Valore di stima = 2.588,30 €/mq



- k = 0,9

$(2.588,30 \times 112,25 \times 0,9) = 261.483,00 \text{ €}$.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 37 - oggetto della presente perizia è pari ad € 235.334,70.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 1, piano 1	112,25 mq	0,00 €/mq	€ 235.334,70	100,00%	€ 235.334,70
Valore di stima:					€ 235.334,70

LOTTO 38

- Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 8, piano 3
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato al civico 87, è denominata int.8, ed affaccia a Sud/Est verso tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei e a Sud/Ovest verso area cortiliva. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 555, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.296,50
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperite



un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°38: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.86 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via della Pisana, Pisana - Bravetta, Roma

Nella parte centrale di Via della Pisana, proponiamo in vendita un appartamento bilocale posto al primo ed ultimo piano di una palazzina in cortina di sole 3 unità immobiliari sprovvista di ascensore, composto da: ingresso, soggiorno, cucina a vista, camera matrimoniale, servizio con doccia e finestra, ampio terrazzo vivibile di circa 45 mq e posto auto scoperto di proprietà ubicato davanti lo stabile. La posizione è strategica in quanto l'unità immobiliare proposta si trova al centro di Via della Pisana, vicinissima a tutti i servizi di prima necessità quali scuole, supermercati, bar, linee autobus che collegano in breve tempo al centro della città e alla metropolitana di Cornelia.

€ 185.000,00 mq 60,00 mq €/mq 3.083,33

2) Bilocale via dei Carraresi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita precisamente in VIA DEI CARRARESI, in zona commerciale, a pochi passi da tutti i principali servizi e a solo 2km da Villa Carpegna, ampio bilocale. L'immobile, posto al quarto ed ultimo piano, si trova all'interno di una palazzina in cortina degli anni 60 senza ascensore. L'appartamento internamente è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno finestrato.

La casa risulta essere molto luminosa grazie alla sua doppia esposizione (SUD – EST).

Completano la proprietà due comodi balconi con affacci aperti.

€ 185.000,00 mq 65,00 mq €/mq 2.846,15



3) Trilocale via dei Gonzaga, Pisana - Bravetta, Roma

Nel cuore del quartiere di Bravetta vicino a tutti i primari servizi tra cui fermate autobus, scuole, negozi di vario genere, proponiamo trilocale al terzo piano senza ascensore di una palazzina in tinta. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due ripostigli, una camera matrimoniale, una cameretta con sfogo sul balcone, un bagno finestrato arricchito da due soppalchi.

€ 179.000,00 mq 60,00 mq €/mq 2.983,33

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.970,93.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.885,00. arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: doppio affaccio con ampi balconi; che gli svantaggi: appartamento mansardato con aree fortemente ridotte in altezza e sito in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 63,46 mq.
- Valore di stima = 2.885 €/mq
- k = 0.9

$(63,46 \times 2.885 \times 0.9) = 164.773,89 \text{ €}.$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 38 - oggetto della presente perizia è pari ad € 148.296,50.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 8, piano 3	63,46 mq	0,00 €/mq	€ 148.296,50	100,00%	€ 148.296,50
Valore di stima:					€ 148.296,50

LOTTO 39

- Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 5, piano 2
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.5 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord - Ovest e a Sud - Ovest verso giardini privati delle unità immobiliari al piano terra. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/10/2023 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 507, Zc. 5, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 209.988,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°39: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica



l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:



- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento sito al secondo piano in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 97,65 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 0,9

$$(2.811,00 \times 97,65 \times 0,9) = 247.044,73 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 39 - oggetto della presente perizia è pari ad € 209.988,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 5, piano 2	97,65 mq	0,00 €/mq	€ 209.988,00	100,00%	€ 209.988,00
Valore di stima:					€ 209.988,00

LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 6, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai



civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.6 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord - Ovest verso distacco su giardino privato di appartamento al piano terra e a Sud - Ovest su area cortiliva. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e disimpegno, - soggiorno, - cucina, - camera, - bagno, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 508, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 136.842,29

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°40: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi



primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 60,10 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 0,9

$(2.811,00 \times 60,10 \times 0,9) = 152.047,00 \text{ €}.$



A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 40 - oggetto della presente perizia è pari ad € 136.842,29.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 6, piano 2	60,10 mq	0,00 €/mq	€ 136.842,29	100,00%	€ 136.842,29
Valore di stima:					€ 136.842,29

LOTTO 41

- Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno C, piano T
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.C ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord/Ovest verso area cortiliva condominiale e a Nord/Est verso tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e disimpegno, - soggiorno, - cucina, - camera, - bagno, - giardino di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 512, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 158.034,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli



immobili oggetto della stima.

Bene N°41: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di



mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una corte esterna di discrete dimensioni; che gli svantaggi: appartamento da ristrutturare, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 73,49 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 1,1

$$(2.811,00 \times 73,49 \times 0,9) = 185.922,35 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 41 - oggetto della presente perizia è pari ad € 158.034,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno C, piano T	73,49 mq	0,00 €/mq	€ 158.034,00	100,00%	€ 158.034,00
Valore di stima:					€ 158.034,00

LOTTO 42



- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno D, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.D ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord/Ovest e a Sud/Ovest verso area cortiliva condominiale (plla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - cucina, - n.2 camere, - bagno, - disimpegno - giardino di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 513, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 167.517,32

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°42: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento che necessita di interventi manutentivi, viene valutato



pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 77,90 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 0.9

$$(2.811,00 \times 77,90 \times 0,9) = 197.079,21 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 42 - oggetto della presente perizia è pari ad € 167.517,32.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno D, piano T	77,90 mq	0,00 €/mq	€ 167.517,32	100,00%	€ 167.517,32
Valore di stima:					€ 167.517,32

LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.4 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord/Est e a Sud/Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno - camera, - cucina, - bagno, - balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 516, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 147.181,45
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°5: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.



€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to. Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 65,55 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 0,9

$$(2.811,00 \times 65,55 \times 0,9) = 165.834,94 \text{ €}.$$

A tale valore viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne pari ad euro 2300.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile - Bene 43 - oggetto della presente perizia è pari ad € 147.181,45.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno	65,55 mq	0,00 €/mq	€ 147.181,45	100,00%	€ 147.181,45



4, piano 2					
Valore di stima:					€ 147.181,45

LOTTO 44

- Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 2, piano 1
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.2 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord/Ovest e a Sud/Ovest su area cortiliva (plla 2525) La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - cucina, - n.2 bagni, - soggiorno; - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 26/07/2023 e successivi - vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 169.844,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°44: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.87 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Trilocale via Arnaldo Foschini 10, Pisana - Bravetta, Roma

Proponiamo in vendita trilocale di circa 80 mq posto al primo piano, senza ascensore, di una palazzina in cortina di soli 2 piani così composto:

Salone, Cucina, Camera, Cameretta, Bagno con finestra, ampio balcone.

Completano l'appartamento un posto auto coperto in autorimessa collettiva ed una cantina.

€ 229.000 98,00 mq €/mq 2.337

2) Quadrilocale via baldassare longhena 80, Pisana - Bravetta, Roma

Quadrilocale di 127 mq, situato al terzo piano di una palazzina in cortina, da ristrutturare. L'immobile dispone di un luminoso ingresso, cucina-tinello funzionale, ampio salone, uno studio che rappresenta un angolo di tranquillità dove poter lavorare o dedicarsi alle proprie passioni, due camere da letto, spaziose e luminose ed un bagno. Completano la proprietà un balcone che offre una piacevole vista e una soffitta che fornisce spazio aggiuntivo.

€ 249.000 127,00 mq €/mq 1.960

3) Trilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana srl, propone in vendita in VIA DEI BICHI, zona commerciale, nelle immediate vicinanze da tutti i principali servizi, trilocale di 90 mq.

L'immobile, posto al primo piano, si trova all'interno di un comprensorio di due palazzine in cortina edificate negli anni 60' senza ascensore.

L'appartamento internamente si compone da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto matrimoniali e bagno con finestra.

Completano la proprietà due comodi balconi.

€ 255.000 90,00 mq €/mq 2.833

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.376,66

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.588,30 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari



caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché un'ampia superficie; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile condominiale privo di ascensore e da ristrutturare, viene valutato pari a 0,8.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 96,50 mq.
- Valore di stima = 2.588,30 €/mq
- k = 0,8

$$(2.588,30 \times 96,50 \times 0,8) = 199.816,76 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 44 - oggetto della presente perizia è pari ad € 169.844,25.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 2, piano 1	96,50 mq	0,00 €/mq	€ 169.844,25	100,00%	€ 169.844,25
Valore di stima:					€ 169.844,25

LOTTO 45

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 3, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle"



poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.3 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord e a Nord/Ovest su area cortiliva (plla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A2Valore di stima del bene: € 120.909,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°45: Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI BONACOLSI n.87 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" - MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.



1) Trilocale via Arnaldo Foschini 10, Pisana - Bravetta, Roma

Proponiamo in vendita trilocale di circa 80 mq posto al primo piano, senza ascensore, di una palazzina in cortina di soli 2 piani così composto:

Salone, Cucina, Camera, Cameretta, Bagno con finestra, ampio balcone.

Completano l'appartamento un posto auto coperto in autorimessa collettiva ed una cantina.

€ 229.000 98,00 mq €/mq 2.337

2) Quadrilocale via baldassare longhena 80, Pisana - Bravetta, Roma

Quadrilocale di 127 mq, situato al terzo piano di una palazzina in cortina, da ristrutturare. L'immobile dispone di un luminoso ingresso, cucina-tinello funzionale, ampio salone, uno studio che rappresenta un angolo di tranquillità dove poter lavorare o dedicarsi alle proprie passioni, due camere da letto, spaziose e luminose ed un bagno. Completano la proprietà un balcone che offre una piacevole vista e una soffitta che fornisce spazio aggiuntivo.

€ 249.000 127,00 mq €/mq 1.960

3) Trilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana srl, propone in vendita in VIA DEI BICHI, zona commerciale, nelle immediate vicinanze da tutti i principali servizi, trilocale di 90 mq.

L'immobile, posto al primo piano, si trova all'interno di un comprensorio di due palazzine in cortina edificate negli anni 60' senza ascensore.

L'appartamento internamente si compone da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto matrimoniali e bagno con finestra.

Completano la proprietà due comodi balconi.

€ 255.000 90,00 mq €/mq 2.833

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.376,66

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.588,30 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;



- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché un'ampia superficie; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile condominiale privo di ascensore e da ristrutturare, viene valutato pari a 0,8.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 64,88 mq.
- Valore di stima = 2.588,30 €/mq
- k = 0,8

$$(2.588,30 \times 64,88 \times 0,8) = 134.343,12 \text{ €}.$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 45 - oggetto della presente perizia è pari ad € 120.909,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 45 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 3, piano 1	64,88 mq	0,00 €/mq	€ 120.909,00	100,00%	€ 120.909,00
Valore di stima:					€ 120.909,00

LOTTO 46

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli



posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.1 sub 2. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana e allineata con la proiezione dell'inizio del fabbricato corpo "A", presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena la compromissione dell'accesso di servizio e del flusso veicolare in uscita. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 914,00



Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".



Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$



dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:



$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$



$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$$

Il calcolo di cui sopra, ai fini della stima, è stato condotto per mera coerenza concettuale poichè nel caso in esame il bene è di fatto compromesso nella sua consistenza come già specificato nel paragrafo "regolarità edilizia".

Pertanto si tratterebbe di mettere in vendita un'area esistente ma di fatto non più utilizzabile con l'originaria destinazione d'uso indicata negli atti di provenienza e nell'accatastamento.

A tale area, in quanto tale, viene dato per completezza un valore pari al 15% del valore sopra indicato, già comprensivo di tutela da vizi occulti.

Stima della porzione di area = € 914

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 914

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 914,00	100,00%	€ 914,00
Valore di stima:					€ 914,00

LOTTO 47

- Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11;



n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.2 sub 3. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena la compromissione dell'accesso di servizio e del flusso veicolare in uscita. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 3, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 914,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità



immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ - Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non



residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)



$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:



Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

Il calcolo di cui sopra, ai fini della stima, è stato condotto per mera coerenza concettuale poichè nel caso in esame il bene è di fatto compromesso nella sua consistenza come già specificato nel paragrafo "regolarità edilizia".

Pertanto si tratterebbe di mettere in vendita un'area esistente ma di fatto non più utilizzabile con



l'originaria destinazione d'uso indicata negli atti di provenienza e nell'accatastamento.

A tale area, in quanto tale, viene dato per completezza un valore pari al 15% del valore sopra indicato, già comprensivo di tutela da vizi occulti.

Stima della porzione di area = € 914

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 914

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 914,00	100,00%	€ 914,00
Valore di stima:					€ 914,00

LOTTO 48

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del



fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.3 sub 4. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 4, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****



Società per Azioni” dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata “il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...”. E all'Art.2: “La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non



residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****

Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito



dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:



n = 65

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$€ 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$€ 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$€ 183.465,06 / 30,11 =$$

$$€ 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 48 - Posto auto Roma (RM) - via della	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00



Pisana 250, 268, 278, 286, piano T					
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 49

- Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono



presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.4 sub 5. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 5, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".



Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".



L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76



Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.



Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 49 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 50

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della



Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.5 sub 6. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di



accesso, non risultano inficanti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle



aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel



calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.



Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & \text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & \text{€ } 183.465,06 / 30,11 = \\ & \text{€ } 6.093,16 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.



Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 50 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 51

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto



atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.6 sub 7. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 7, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio



Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda->



servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma - Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;



r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero



mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$Rn = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in



"regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 51 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 52

- Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di



confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.7 sub 8. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficanti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della



della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del



corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti



dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$



Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$€ 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$€ 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$€ 183.465,06 / 30,11 =$$

$$€ 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278,	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00



286, piano T					
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 53

- Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono



presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.8 sub 9. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle. La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 9, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".



Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".



L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76



Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.



Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 54

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della



Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.9 sub 10. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle. La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto



meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 10, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle



aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel



calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.



Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & \text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & \text{€ } 183.465,06 / 30,11 = \\ & \text{€ } 6.093,16 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.



Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 54 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 55

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto



atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.10 sub 11. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle. La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da ua pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 11, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio



Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda->



servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma - Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;



r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero



mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$Rn = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in



"regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 55 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 56

- Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di



confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.11 sub 12. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta la costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Per maggiori delucidazioni sulla natura degli ostacoli, consultare la documentazione fotografica allegata. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 12, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.



Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"



Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa



appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$



Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$€ 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$€ 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$€ 183.465,06 / 30,11 =$$

$$€ 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;

- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;

- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;

- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;

- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.

- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq

- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 56 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278,	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00



286, piano T					
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 57

- Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono



presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.12 sub 13. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta la costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Per maggiori delucidazioni sulla natura degli ostacoli, consultare la documentazione fotografica allegata. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 13, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il



diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.



L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)



Codice di zona: D 76
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio. Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari



caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 57 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 58

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro



Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.13 sub 14. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accessp carrabile (Civico 278). A parere dello



scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 14, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle



aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel



calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.



Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & \text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & \text{€ } 183.465,06 / 30,11 = \\ & \text{€ } 6.093,16 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.



Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 58 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 59

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto



atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.14 sub 15. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accessp carrabile (Civico 278). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 15, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la



realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ - Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto



un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli



investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le



valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$Rn = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.



Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 60

- Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da



destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.14 sub 3. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 3, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In



particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"



Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio



di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$



Per i negozi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & \text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & \text{€ } 183.465,06 / 30,11 = \\ & \text{€ } 6.093,16 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 60 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00



LOTTO 61

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli,



sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.13 sub 4. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 4, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.



La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il



terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed



essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di



- servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
 - K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
 - K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
 - K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
 - K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 61 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 62

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini,



a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.12 sub 5. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà



superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 5, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale,



destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa



affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.



Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & \text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & \text{€ } 183.465,06 / 30,11 = \\ & \text{€ } 6.093,16 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K_1 : caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K_2 : caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K_3 : tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K_4 : caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K_5 : stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K_6 : appetibilità sul mercato.

Dove:

- K , tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:



- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 62 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 63

- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato



"A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.11 sub 6. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il



progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.



Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri



attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:



$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:
 $R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$
 $\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$
 $\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$
 $\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 63 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 64

- Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33;



n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.10 sub 7. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accesso carrabile (Civico 268). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 7, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso



di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****



Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2



Provincia: Roma
Comune: Roma
Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)
Codice di zona: D 76
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio. Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$



Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

- Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti “Kn” che riguardano:
- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
 - K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
 - K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
 - K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
 - K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
 - K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

- Si ha pertanto:
- Superficie reale del posto auto = 12 mq
 - Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
 - Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
 - k = 1

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 64 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00



- Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso



o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.23 sub 35. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del



prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo



dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di



negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;



- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 66

- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate



vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.24 sub 34. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via



della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".



Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$



dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$



Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$



A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 66 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 67

- **Bene N° 67** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del



fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.25 sub 33. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.



Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"



Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa



appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$



Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$€ 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$€ 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$€ 183.465,06 / 30,11 =$$

$$€ 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278,	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00



286, piano T					
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 68

- Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono



presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.26 sub 32. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.



Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.



La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.



Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 68 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 69

- **Bene N° 69** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.27 sub 31. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica



che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del



valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da



valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale



Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi



di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 69 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 70

- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati



corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.28 sub 30. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità



immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ - Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non



residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)



$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:



Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 70 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 71

- Bene N° 71** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su



strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.29 sub 29. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e



popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui



lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma - Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:



$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:



$$\begin{aligned}
& € 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\
& € 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\
& € 183.465,06 / 30,11 = \\
& € 6.093,16
\end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 71 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00



- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo



posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.30 sub 28. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.



La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il



terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed



essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di



- servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
 - K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
 - K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
 - K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
 - K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 72 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 73

- **Bene N° 73** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini,



a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.31 sub 27. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità



urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".



Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.



Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra



(€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.



Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 73 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
				Valore di stima:	€ 5.180,00

LOTTO 74

- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2



- sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.33 sub 54. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 54, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto



rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha



confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori



n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)
 $q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:



Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$Rn = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.



Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 74 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 75

- Bene N° 75** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 -



sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.34 sub 53. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 53, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni



normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni



novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i



valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:



$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$€ 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$€ 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$€ 183.465,06 / 30,11 =$$

$$€ 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 75 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00



Valore di stima:	€ 5.180,00

LOTTO 76

- Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto



risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.35 sub 52. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 52, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.



Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.



La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.



Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 76 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 77

- **Bene N° 77** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.36 sub 51. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo



paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 51, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle



aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel



calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.



Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & \text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & \text{€ } 183.465,06 / 30,11 = \\ & \text{€ } 6.093,16 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.



Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 77 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 78

- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto



atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.37 sub 50. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 50, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 914,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto



rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha



confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori



n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)
 $q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:



Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

Il calcolo di cui sopra, ai fini della stima, è stato condotto per mera coerenza concettuale poichè nel caso in esame il bene è di fatto compromesso nella sua consistenza come già specificato nel paragrafo "regolarità edilizia".



Pertanto si tratterebbe di mettere in vendita un'area esistente ma di fatto non più utilizzabile con l'originaria destinazione d'uso indicata negli atti di provenienza e nell'accatastamento.

A tale area, in quanto tale, viene dato per completezza un valore pari al 15% del valore sopra indicato, già comprensivo di tutela da vizi occulti.

Stima della porzione di area = € 914

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 914

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 78 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 914,00	100,00%	€ 914,00
Valore di stima:					€ 914,00

LOTTO 79

- Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub



48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.38 sub 49. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 49, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 914,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.



Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"



Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****

Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa



appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$



Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$€ 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$€ 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$€ 183.465,06 / 30,11 =$$

$$€ 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

Il calcolo di cui sopra, ai fini della stima, è stato condotto per mera coerenza concettuale poichè nel caso in esame il bene è di fatto compromesso nella sua consistenza come già specificato nel paragrafo "regolarità edilizia".

Pertanto si tratterebbe di mettere in vendita un'area esistente ma di fatto non più utilizzabile con l'originaria destinazione d'uso indicata negli atti di provenienza e nell'accatastamento.

A tale area, in quanto tale, viene dato per completezza un valore pari al 15% del valore sopra indicato, già comprensivo di tutela da vizi occulti.

$$\text{Stima della porzione di area} = € 914$$

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 914



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 79 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 914,00	100,00%	€ 914,00
Valore di stima:					€ 914,00

LOTTO 80

- Bene N° 80** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33;



n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.39 sub 48. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 48, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 914,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria



concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso,



l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma



Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$



Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

Il calcolo di cui sopra, ai fini della stima, è stato condotto per mera coerenza concettuale poichè nel caso in esame il bene è di fatto compromesso nella sua consistenza come già specificato nel paragrafo "regolarità edilizia".

Pertanto si tratterebbe di mettere in vendita un'area esistente ma di fatto non più utilizzabile con l'originaria destinazione d'uso indicata negli atti di provenienza e nell'accatastamento.

A tale area, in quanto tale, viene dato per completezza un valore pari al 15% del valore sopra indicato, già comprensivo di tutela da vizi occulti.

Stima della porzione di area = € 914

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 914

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 80 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 914,00	100,00%	€ 914,00
Valore di stima:					€ 914,00



LOTTO 81

- **Bene N° 81** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo



posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.40 sub 47. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 47, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni



tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare



notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che



gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;



- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 81 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 82

- **Bene N° 82** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I



fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.41 sub 46. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto



resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 46, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale,



destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa



affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.



Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & \text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & \text{€ } 183.465,06 / 30,11 = \\ & \text{€ } 6.093,16 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:



- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 82 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 83

- **Bene N° 83** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato



"A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.42 sub 45. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 45, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che



assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.



Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo



La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella



misura del 20%, e si ottiene:

$Rn = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.

- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq

- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 83 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 84

- Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue



ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.43 sub 44. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 44, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata



almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata”



... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:



Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$



€ 183.465,06 / 30,11 =
€ 6.093,16

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 84 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00



- **Bene N° 85** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio



escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.44 sub 43. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 43, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di



trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata



residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.



In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio. Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità,



orientamento, livello;

- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 85 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 86

- **Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della



presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.45 sub 42. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 42, Zc. 5, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in



ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****

Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:



$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.



Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq



- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 86 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 87

- Bene N° 87** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50



- sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.46 sub 41. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 41, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e



relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e “***** Società a responsabilità limitata” e “*****

Società per Azioni” dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata “il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...”. E all'Art.2: “La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:



Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.



Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$



Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:
 $Rn * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$$\begin{aligned} & € 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & € 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & € 183.465,06 / 30,11 = \\ & € 6.093,16 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 87 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 88

- Bene N° 88** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del



fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.47 sub 40. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 40, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso



di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****



Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2



Provincia: Roma
Comune: Roma
Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)
Codice di zona: D 76
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio. Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$



Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

- Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti “Kn” che riguardano:
- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
 - K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
 - K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
 - K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
 - K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
 - K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

- Si ha pertanto:
- Superficie reale del posto auto = 12 mq
 - Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
 - Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
 - k = 1

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 88 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00



- Bene N° 89** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso



o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.48 sub 39. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 39, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n.



448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel



tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata nel settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.



Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K_1 : caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K_2 : caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;



- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 89 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 90

- **Bene N° 90** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi



scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.49 sub 38. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 38, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)



Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione



nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:



$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:



Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.

- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq

- k = 1



$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 90 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
				Valore di stima:	€ 5.180,00

LOTTO 91

- Bene N° 91** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 -



sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.50 sub 37. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 37, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati



con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e “***** Società a responsabilità limitata” e “*****

Società per Azioni” dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata “il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...”. E all'Art.2: “La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione



delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma - Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.



Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$



Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$€ 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$€ 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$€ 183.465,06 / 30,11 =$$

$$€ 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 91 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 92

- Bene N° 92** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli



con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.51 sub 36. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 36, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria



concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso,



l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma



Comune: Roma
Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)
Codice di zona: D 76
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio. Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$



Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 92 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 93



- Bene N° 93** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso



o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.52 sub 35. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inesistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.



Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi



di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.



Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;



- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 93 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 94

- **Bene N° 94** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli



posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'interno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'interno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.53 sub 34. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio



Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda->



servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;



r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero



mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$Rn = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$

$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$

$\text{€ } 6.093,16$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in



"regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 94 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 95

- **Bene N° 95** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di



confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.54 sub 35. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In



particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"



Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio



di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$



Per i negozi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & \text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & \text{€ } 183.465,06 / 30,11 = \\ & \text{€ } 6.093,16 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = \text{€ } 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 95 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00



LOTTO 96

- **Bene N° 96** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli,



sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.55 sub 32. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni



tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare



notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che



gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;



- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 96 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 97

- **Bene N° 97** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I



fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.56 sub 31. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le



disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.



La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.



Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq

- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.



- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 97 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 98

- Bene N° 98** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 -



sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.57 sub 30. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati



con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e “***** Società a responsabilità limitata” e “*****

Società per Azioni” dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata “il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...”. E all'Art.2: “La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione



delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma - Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.



Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “r” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio.

Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$



Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$€ 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$€ 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$€ 183.465,06 / 30,11 =$$

$$€ 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- $k = 1$

$$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 98 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 99

- Bene N° 99** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli



con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.58 sub 29. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.180,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il



diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.



L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)



Codice di zona: D 76
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i posti-auto, essendo gli stessi collocati su area scoperta all'interno del centro commerciale, ed essendo in uso e a disposizione degli utenti principalmente in riferimento alla fruizione dei negozi che gli stessi posti auto fronteggiano, pare congruo utilizzare quale riferimento il valore euro/mq dei negozi, valutando la superficie dei posti auto e rendendola, attraverso una percentuale riduttiva, congrua alla superficie dei negozi, onde estrarne il valore.

In particolare valuteremo ogni mq di posto auto scoperto equivalente allo 0,33 (1/3) di mq di negozio. Alla luce di ciò essendo ogni posto auto di consistenza catastale mq 12 risulterà equivalente a mq 4 di negozio.

Segue disamina e applicazione della formula con denominazione virtuale "negozio" e inserimento del valore mq 4 per ottenimento del valore di ogni posto auto.

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 4 - \text{quale "superficie equivalente" attribuita a ciascun posto auto}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 568,32$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 568,32 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 568,32 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 183.465,06 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 6.093,16$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari



caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Superficie reale del posto auto = 12 mq
- Sup. commerciale ragguagliata del posto auto = 4 mq.
- Valore di stima = € 1.523,29 €/mq
- k = 1

$(1.523,29 \times 4 \times 1) = € 6.093$

A garanzia di vizi occulti e quale deprezzamento comprensivo delle opere di regolarizzazione citate in "regolarità edilizia" viene valutato un deprezzamento cautelativo del 15%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 5.180

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 99 - Posto auto Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T	12,00 mq	0,00 €/mq	€ 5.180,00	100,00%	€ 5.180,00
Valore di stima:					€ 5.180,00

LOTTO 100

- **Bene N° 100** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 53, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro



Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.53 sub 94. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana. L'ufficio in oggetto è collegato con scala interna con la sottostante unità immobiliare con destinazione negozio, Piano terra, sub 515.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 94, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 119.790,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.



La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il



terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:



Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi



di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 119.790,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 100 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 53, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 119.790,00	100,00%	€ 119.790,00
Valore di stima:					€ 119.790,00

LOTTO 101

- **Bene N° 101** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 52, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi



scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.52 sub 93. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 93, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del



valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da



valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$



Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.

- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq

- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = \text{€ } 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.



A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 101 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 52, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 102

- Bene N° 102** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 50, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.51-50 sub 99. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 99, Zc. 5, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
Valore di stima del bene: € 237.510,00



Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".



Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$



dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 \times 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$



Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:
 $R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per gli uffici:

$$€ 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$€ 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$€ 631.114,85 / 5,69 =$$

$$€ 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.

- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq

- $k = 1,2$

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

L'ufficio in esame è il risultato della fusione di due "moduli" da 63 mq ciascuno, pertanto deve essere considerata una superficie doppia, pari a 126 mq anziché 63, pertanto il valore risulta di:

$$€ 133.100 \times 2 = € 266.200$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 237.510,00



Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 102 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 50, piano 1	126,00 mq	0,00 €/mq	€ 237.510,00	100,00%	€ 237.510,00
				Valore di stima:	€ 237.510,00

LOTTO 103

- Bene N° 103** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 49, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.49 sub 90. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 90, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la



realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto



un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli



investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$



Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$€ 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$€ 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$€ 631.114,85 / 5,69 =$$

$$€ 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.

- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq

- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente



diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 103 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 49, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
				Valore di stima:	€ 117.720,00

LOTTO 104

- **Bene N° 104** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 48, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.48 sub 113. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 113, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati



con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ - Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società per Azioni" per l'edificazione



delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma - Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.



Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “r” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per gli uffici:

$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$

$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$

$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$



€ 110.916,5

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 104 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 48, piano	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00



1					
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 105

- Bene N° 105** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 47, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.47 sub 114. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 114, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 116.190,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per



la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale



contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata"
... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$



I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di



- servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
 - K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
 - K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
 - K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
 - K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne, pari ad euro 4.000,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 116.190,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 105 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 47, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 116.190,00	100,00%	€ 116.190,00
Valore di stima:					€ 116.190,00

LOTTO 106



- **Bene N° 106** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 46, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.46 sub 115. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 115, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione,



mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ - Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di



questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.



Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.

- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq

- k = 1,2

$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 106 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 46, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 107

- **Bene N° 107** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 45, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I



fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.45 sub 116. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 116, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii.



Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi



di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.



Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.

- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq

- k = 1,2



$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = \text{€ } 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 107 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 45, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 108

- Bene N° 108** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 44, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.44 sub 117. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 117, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le



disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.



La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13



A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€}/\text{mq}/\text{mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.

- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq

- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = \text{€ } 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00



Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 108 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 44, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 109

- Bene N° 109** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 43, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.43 sub 118. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 118, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità



immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ - Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non



residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)



$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:



$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$€ 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$€ 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$€ 631.114,85 / 5,69 =$$

$$€ 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.

- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq

- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 109 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 43, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 110

- Bene N° 110** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 42, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.42 sub 119. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 119, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della



della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del



corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti



dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per gli uffici:

$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$

$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$

$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$

$\text{€ } 110.916,5$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari



caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti “Kn” che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 110 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 42, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00



- **Bene N° 111** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 41, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.41 sub 120. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 120, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla



scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****

Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla



quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per gli uffici:

$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$

$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$

$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$

$\text{€ } 110.916,5$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K_1 : caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K_2 : caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;



- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 111 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 41, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 112

- **Bene N° 112** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 40, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.40 sub 121. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 121, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale



delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i



due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.



Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:



- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 112 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 40, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 113

- **Bene N° 113** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 39, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate



vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.39 sub 122. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 122, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".



Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.



Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero



mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.

- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq

- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = \text{€ } 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.



A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 113 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 39, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 114

- Bene N° 114** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 38, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.38 sub 123. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 123, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati



nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia



sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:



R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione



pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:
 $Rn * (q^n - 1) / r * q^n$

Per gli uffici:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} = \\ & \text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 = \\ & \text{€ } 631.114,85 / 5,69 = \\ & \text{€ } 110.916,5 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = \text{€ } 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente



frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 114 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 38, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
				Valore di stima:	€ 117.720,00

LOTTO 115

- Bene N° 115** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 37, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.37 sub 124. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 124, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 116.190,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e



relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e “***** Società a responsabilità limitata” e “*****

Società per Azioni” dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata “il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...”. E all'Art.2: “La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:



Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.



Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per gli uffici:

$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$

$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$



€ 631.114,85 / 5,69 =
€ 110.916,5

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne, pari ad euro 4.000,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 116.190,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 115 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 37, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 116.190,00	100,00%	€ 116.190,00
Valore di stima:					€ 116.190,00

LOTTO 116

- Bene N° 116** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 57, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.57 sub 98. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 98, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 122.134,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In



particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"



Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio



di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 66,6 - \text{ciascun "modulo" ufficio} + \text{la porzione di balcone a girare}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.311,68$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 8.311,68 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.311,68 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 667.178,55 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 117.254,58$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.



Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 66,6 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 66,6 \times 1,2) = € 140.705$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne ed esterne, pari ad euro 5.000,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 122.134,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 116 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 57, piano 1	66,60 mq	0,00 €/mq	€ 122.134,00	100,00%	€ 122.134,00
Valore di stima:					€ 122.134,00



LOTTO 117

- **Bene N° 117** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 56, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.56 sub 97. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 97, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla



scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****

Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla



quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma



Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per gli uffici:

$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$

$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$

$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$

$\text{€ } 110.916,5$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K_1 : caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K_2 : caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;



- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 117 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 56, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 118

- **Bene N° 118** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 55, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.55 sub 96. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 96, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.720,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale



delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i



due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.



Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 63 - \text{ciascun "modulo" ufficio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 7.862,40$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 7.862,4 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 7.862,4 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 631.114,85 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 110.916,5$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:



- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 63 mq.
- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq
- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 63 \times 1,2) = € 133.100$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 117.720,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 118 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 55, piano 1	63,00 mq	0,00 €/mq	€ 117.720,00	100,00%	€ 117.720,00
Valore di stima:					€ 117.720,00

LOTTO 119

- **Bene N° 119** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 54, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate



vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.54 sub 95. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 95, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 235.608,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".



Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.



Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per gli uffici:

Destinazione: Terziaria

Uffici: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1500 e 2200; valori di locazione tra (€/mq x mese) 8,8 e 13.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per gli uffici:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 13 * 12 \text{ (mesi)} / 2200 = 0,070 = 7\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero



mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per gli uffici: €/mq 13

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 13 \times \text{mq } 125) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 15.600$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per gli uffici:

$$\text{€ } 15.600 * ((1+0,07)^{65} - 1) / 0,07 * (1+0,07)^{65} =$$

$$\text{€ } 15.600 * (80,27) / 0,07 * 81,27 =$$

$$\text{€ } 1.252.212 / 5,69 =$$

$$\text{€ } 220.072,4$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'ufficio = 125 mq.

- Valore di stima = € 1.760,58 €/mq

- k = 1,2

$$(1.760,58 \times 125 \times 1,2) = \text{€ } 264.087$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.



A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 235.608,00

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 119 - Ufficio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 54, piano 1	125,00 mq	0,00 €/mq	€ 235.608,00	100,00%	€ 235.608,00
Valore di stima:					€ 235.608,00

LOTTO 120

- Bene N° 120** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata



almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti



relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell’apertura, del trasferimento di sede, dell’ampliamento e dell’accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall’articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l’espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L’autorizzazione abilita all’esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L’intestazione dell’autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all’art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all’articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell’attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l’esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell’esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L’art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l’attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell’articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l’attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all’epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell’occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all’interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all’interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l’attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell’autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all’eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d’azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell’autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.



Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo B: negozio senza numero (nato dalla fusione dei numeri 17 e 16) sub.515 (nato dalla fusione dei sub. 21 e 22). Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 515, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 196.691,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023,



denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****

Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli



specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra



(€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 92.310,87$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.



Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.
- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq
- k = 1,2

$$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = € 110.773$$

Il bene in esame è costituito da n. 2 "moduli" negozio, per una superficie lorda di mq 121,2. Pertanto il valore di stima è pari a € 221.546

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 3.000,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 196.691

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 120 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T	121,20 mq	0,00 €/mq	€ 196.691,00	100,00%	€ 196.691,00
Valore di stima:					€ 196.691,00

LOTTO 121

- **Bene N° 121** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi



e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita



compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”. Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero



di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo B: negozio senza numero (nato dalla fusione dei numeri da 15 a 11) sub.516 (nato dalla fusione dei sub. 23-24-25 della p.lla 3384 e dai 17-18 della p.lla 3385). Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 516, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 494.878,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per



la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell’art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all’art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l’inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale



contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$



I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 92.310,87$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di



- servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
 - K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
 - K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
 - K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
 - K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.
- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq
- k = 1,2

$$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = € 110.773$$

Il negozio in analisi ha la consistenza pari a n.5 "moduli" negozio, pertanto il valore risulta pari a:
 $€ 110.773 \times 5 = € 553.865$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 4.000,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 494.878

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 121 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T	303,00 mq	0,00 €/mq	€ 494.878,00	100,00%	€ 494.878,00
Valore di stima:					€ 494.878,00



- **Bene N° 122** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 10, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione



Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) - Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui



sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 10 sub. 19. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione di fatto ma non formalizzata dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 19, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il



progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.



Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio ".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri



attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “r” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:



$$\begin{aligned}
& € 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\
& € 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\
& € 2.779.480,2 / 30,11 = \\
& € 92.310,87
\end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.
- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq
- k = 1,2

$$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = € 110.773$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 122 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 10, piano T	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
Valore di stima:					€ 97.625,00

LOTTO 123

- Bene N° 123** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 9, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre



forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore.



Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "(c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 9 sub. 20. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 20, Zc. 5, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)



Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione



nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata”

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “*****

Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:



$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto Rn è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:



$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 92.310,87$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.

- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq

- $k = 1,2$

$$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = \text{€ } 110.773$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una



valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 123 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 9, piano T	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
Valore di stima:					€ 97.625,00

LOTTO 124

- Bene N° 124** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 8, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98



introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo



l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione,



come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 8 sub. 21. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 21, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale



Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come



tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:



Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 92.310,87$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.

- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq

- k = 1,2

$$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = \text{€ } 110.773$$



A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 124 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 8, piano T	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
Valore di stima:					€ 97.625,00

LOTTO 125

- Bene N° 125** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 7, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In



particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo



svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All’art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell’apertura, del trasferimento di sede, dell’ampliamento e dell’accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall’articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l’espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L’autorizzazione abilita all’esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L’instestazione dell’autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all’art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all’articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell’attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l’esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell’esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L’art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l’attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell’articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l’attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all’epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell’occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all’interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all’interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l’attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare



dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 7 sub. 22. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione,



mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ - Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di



questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 92.310,87$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.



Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.

- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq

- k = 1,2

$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = € 110.773$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 125 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 7, piano T	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
Valore di stima:					€ 97.625,00

LOTTO 126

- **Bene N° 126** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 6, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I



fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli



altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”. Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle



diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 6 sub. 23. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e



popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui



lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma - Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento " r " è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:



$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 92.310,87$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie



edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.
- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq
- k = 1,2

$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = € 110.773$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 126 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 6, piano T	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
Valore di stima:					€ 97.625,00



- Bene N° 127** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 5, piano T

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 -



che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”. E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”. Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale



situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 5 sub. 24. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e



relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e “***** Società a responsabilità limitata” e “*****

Società per Azioni” dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata “il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...”. E all'Art.2: “La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:



Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata"

... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = $1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.



Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$n = 65$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$

$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$



€ 2.779.480,2 / 30,11 =
€ 92.310,87

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.
- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq
- k = 1,2

$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = € 110.773$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 127 - Negozio Roma (RM) - via della	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00



Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 5, piano T					
Valore di stima:					€ 97.625,00

LOTTO 128

- Bene N° 128** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 4, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di



lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le



medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l’attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell’articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l’attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all’epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell’occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all’interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all’interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l’attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell’autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all’eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d’azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell’autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d’uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell’autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l’autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l’ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall’area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 4 sub. 25. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C1

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all’interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati



nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia



sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma - Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:



R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione



pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:
 $n = 65$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:
 $Rn * (q^n - 1) / r * q^n$

Per i negozi:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} = \\ & \text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 = \\ & \text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 = \\ & \text{€ } 92.310,87 \end{aligned}$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.
- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq
- k = 1,2

$$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = \text{€ } 110.773$$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente



frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 128 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 4, piano T	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
Valore di stima:					€ 97.625,00

LOTTO 129

- Bene N° 129** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 3, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: -



esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione



abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che



“La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 3 sub. 26. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona “La Pisana” - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto “C” non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato “Pisana”. Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e “***** Società a responsabilità limitata” e “*****

Società per Azioni” dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata “il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...”. E all'Art.2: “La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati”.

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata “Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.”. Tale Deliberazione presenta in allegato “A” la Relazione “Criteri per la determinazione del valore venale delle



aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione” e in Allegato “B” la “relazione di calcolo del valore venale”.

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti “Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la “determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione” solo relativamente ad “alloggi”.

Ciò è confermato anche dai contenuti delle “FAQ – Procedura delle Affrancazioni” pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: “l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società per Azioni” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della “***** – Società a responsabilità limitata” per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali”

Art.2: “Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)”

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. “In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società a responsabilità limitata” ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la “***** Società per Azioni” ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio”.

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel



calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:



$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 92.310,87$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti " K_n " che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.

- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq

- $k = 1,2$

$$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = \text{€ } 110.773$$



A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 129 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 3, piano T	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
Valore di stima:					€ 97.625,00

LOTTO 130

- Bene N° 130** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 2, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In



particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo



svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All’art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell’apertura, del trasferimento di sede, dell’ampliamento e dell’accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall’articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l’espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L’autorizzazione abilita all’esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L’instestazione dell’autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all’art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all’articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell’attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l’esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell’esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L’art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l’attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell’articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l’attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all’epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell’occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all’interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all’interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l’attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare



dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 2 sub. 27. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "*****

Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione,



mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ - Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** - Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società a responsabilità limitata" ... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "***** Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di



questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

R_n = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

$q = 1 + r$ fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento “ r ” è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornado alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 92.310,87$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.



Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.

- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq

- k = 1,2

$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = € 110.773$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 130 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 2, piano T	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
Valore di stima:					€ 97.625,00

LOTTO 131

- **Bene N° 131** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I



fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli



altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”. Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle



diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 1 sub. 28. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.625,00

Per il calcolo del valore stima degli immobili oggetto di perizia all'interno del centro commerciale di via della Pisana va preliminarmente specificato che trattasi di uffici, negozi e posti auto, tutti realizzati nell'ambito del Piano di Zona "La Pisana" - P.Z. n.15V adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1554 del 10.12.1981 e s.m.i.. All'interno della Zonizzazione è evidenziata, e prevista, la realizzazione, tra gli altri, del comparto "C" non residenziale. Tale comparto prevede, in un lotto rettangolare, la realizzazione di diversi edifici lineari a due piani fuori terra caratterizzati da unità immobiliari prevalentemente a negozio ai piani terra e prevalentemente ad uffici al piano primo, oltre a servizi ed aree comuni, di transito e parcheggio all'aperto al piano terra, all'interno del lotto stesso, che assume pertanto la configurazione di un centro di commercio e servizi, poi denominato "Pisana". Il progetto rientra nell'ambito della realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, a maggior quota residenziali, che dovevano riqualificare l'intero quadrante urbano. L'assegnazione delle aree e relative destinazioni d'uso e le regole di conduzione e realizzazione, i costi, ecc. vennero poi formalizzati con apposita Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e "***** Società a responsabilità limitata" e "***** Società per Azioni" dall'altra, le società che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso.

Ordinariamente, quando si è chiamati a stimare un complesso realizzato in ambito di attuazione della legge 18.04.1962 n.167, si procede a studiare i contenuti della Convenzione. Le Convenzioni normalmente, e quella in esame è una di queste, prevedono la concessione del diritto di superficie. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e



popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ... il Comune potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione ... qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità ... in caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata per la originaria concessione, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento ... alla scadenza della concessione, ove non sia richiesto, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati".

Pertanto diventa essenziale il calcolo del costo di Affrancazione e Trasformazione.

Per Affrancazione si intende la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e/o locazione, mentre per Trasformazione si intende la possibilità di passare dal diritto di superficie a quello di piena proprietà. L'uno implica l'altro e, a fronte di un pagamento opportunamente calcolato.

La materia e i criteri di calcolo hanno subito negli anni, e anche recentemente, moltissime modificazioni tra cui, ultima in materia, per Roma, la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.113 del 08.06.2023, denominata "Approvazione dei criteri e delle metodologie di calcolo per la definizione del valore venale delle aree ricadenti nei Piani di Zona, da valere per la determinazione del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P. da superficie in proprietà, ai sensi della Legge n. 448/1998 e conseguente determinazione del corrispettivo-indennità di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione, ai sensi dell'art. 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 e ss.mm.ii. Approvazione dei valori venali delle aree ricomprese dei Piani di Zona del I e II P.E.E.P.". Tale Deliberazione presenta in allegato "A" la Relazione "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree P.E.E.P. Di Roma Capitale finalizzato al calcolo dei corrispettivi per la Trasformazione in proprietà e per la rimozione vincoli dei prezzi massimi di cessione" e in Allegato "B" la "relazione di calcolo del valore venale".

Tuttavia ciò è valido esclusivamente per l'edilizia residenziale e non per il terziario e/o commerciale, destinazione degli immobili oggetto della presente perizia.

Infatti "Gli immobili non residenziali non soggiacciono alla disciplina dell'affrancazione, poiché le disposizioni di cui all'art.35 della L. 865/1971 prevedono, al comma 8, lettera e), l'inserimento, in ambito convenzionale, di criteri per la "determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione nonché per la determinazione del prezzo di cessione" solo relativamente ad "alloggi".

Ciò è confermato anche dai contenuti delle "FAQ – Procedura delle Affrancazioni" pubblicate in materia sul sito di Roma Capitale (<https://www.comune.roma.it/web/it/scheda-servizi.page?contentId=INF40221&pagina=4>). Ad ulteriore conferma lo scrivente ha contattato e avuto un confronto con il Referente Affrancazione per l'Assessorato all'Urbanistica, **** Omissis **** che ha confermato tale impossibilità di applicare Affrancazione e Trasformazione agli immobili non residenziali, e questo non solo per Roma Capitale ma, al momento, su tutto il territorio nazionale, in attesa di una eventuale auspicabile integrazione normativa.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente perito ha valutato quelle che erano le condizioni di Convenzione al momento della redazione della stessa. In particolare è interessante lo studio degli articoli:

Art.1: "l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società per Azioni" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali ... l'area di pertinenza esclusiva della "***** – Società a responsabilità limitata" per l'edificazione delle cubature non residenziali pari a mc. 10.617 virtuali"

Art.2: "Art.2: Durata, Contenuto, Esercizio della Concessione. Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della Concessione. La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99)"

Art.3: Il corrispettivo della Concessione. "In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano il corrispettivo della concessione viene determinato ... in complessive lire 874.870.800 ... di cui



lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società a responsabilità limitata"
... e lire 874.870.800 ... di cui lire 424.680.000 ... quale acconto corrispettivo per l'assegnazione dell'area e lire 450.160.800 ... quale contributo per le opere di urbanizzazione per la "*****Società per Azioni" ... resta in facoltà del Comune di affidare al Concessionario, previo consenso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo del corrispettivo di concessione riferito alla quota parte afferente alle opere di urbanizzazione e salvo eventuale conguaglio".

L'applicazione di Criteri di Stima al Diritto di Superficie.

La valutazione dei diritti di superficie presenta complessità intrinseche dovute alla natura specifica di questi diritti. Innanzitutto, il diritto di superficie spesso implica, come nel caso in esame la separazione tra la proprietà del terreno (Comune di Roma – Roma Capitale) e quella delle costruzioni sopra il terreno (le due società che stipularono con il Comune di Roma la Convenzione). Tale diritto può variare notevolmente in termini di durata e condizioni contrattuali, e abbiamo già sopra riportato quelli specifici in esame. Questo comporta la necessità di una stima del valore che consideri separatamente i due elementi e le loro interazioni. Inoltre, la valutazione è influenzata significativamente dalla durata residua del diritto di superficie (nel caso in esame 65 anni), che può alterare la percezione del valore nel tempo. La localizzazione e le condizioni economiche generali, così come il potenziale di sviluppo dell'area, sono altri fattori che aggiungono ulteriori sfide. Inoltre, il calcolo del valore presente di flussi di cassa futuri, tipicamente associati a diritti di superficie, richiede ipotesi su variabili finanziarie come tassi di sconto e tassi di inflazione futuri, che possono variare e introdurre incertezze significative nel calcolo. La scelta del tasso di capitalizzazione, in particolare, è cruciale e può variare a seconda delle condizioni di mercato e delle aspettative degli investitori, rendendo la stima fortemente dipendente da valutazioni soggettive e prospettive di mercato.

Per superare queste difficoltà, lo scrivente perito ha scelto di utilizzare una formula matematica di certa affidabilità per la valutazione finanziaria nel contesto immobiliare di riferimento, accreditata e utilizzata del settore di intervento.

La formula matematica per calcolare il valore del diritto di superficie è la seguente:

$$Rn * (q^n - 1) / r * q^n$$

dove:

Rn = reddito netto annuo ricavabile;

r = tasso di capitalizzazione, o saggio di rendimento, che riflette il rendimento richiesto dagli investitori

n = durata del diritto di superficie in anni (quello che residua)

q = 1 + r fattore di accumulazione annuo

La scelta di questa formula si basa sulla sua capacità di integrare il valore dei flussi di cassa futuri attribuibili al diritto di superficie, scontati al presente mediante un tasso di capitalizzazione che riflette le aspettative del mercato e i rischi specifici dell'investimento.

Come già accennato, la ricerca del saggio di rendimento "r" è una attività alquanto complessa in quanto lo stesso varia nel tempo, a causa della maggiore o minore stabilità del mercato economico, a seguito dell'inflazione, del variare dei tassi di interesse, ecc., e varia altresì nello spazio, a seguito della diversa appetibilità degli immobili in rapporto alla loro ubicazione. Sono stati pertanto analizzati i dati forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma, da cui sono stati rilevati i valori unitari del canone di locazione e della vendita, elementi basilari per la determinazione del saggio di rendimento, il quale è dato dal rapporto tra i valori:



$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita}$

I valori forniti da OMI per la zona di riferimento, aggiornati al secondo semestre 2023 sono i seguenti:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D 76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Per i negozi:

Destinazione: Commerciale

Negozi: stato conservativo normale, valori di mercato tra (€/mq) 1300 e 1900; valori di locazione tra (€/mq x mese) 10 e 14,8.

Nel caso in esame, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili e la localizzazione generale, sono considerati al valore massimo dei suindicati range.

Pertanto si avrà:

Per i negozi:

$$r \text{ lordo} = V \text{ locazione} / V \text{ vendita} = 14,8 * 12 \text{ (mesi)} / 1900 = 0,093 = 9,3\%$$

Il reddito netto R_n è dato dal canone di locazione, ovvero dal corrispettivo che, in regime di libero mercato, viene versato dal conduttore al locatore per il godimento del bene. Quello prescelto, per le valutazioni di cui sopra, è il valore massimo indicato dall' O.M.I. pari a:

Per i negozi: €/mq 14,8

A questo si detraggono le spese di gestione (tasse, amministrazione, costi ordinari, ecc.) stimate nella misura del 20%, e si ottiene:

$$R_n = (\text{€/mq/mese } 14,8 \times \text{mq } 60,6 - \text{ciascun "modulo" negozio}) \times 12 \text{ mesi} \times 0,8 = \text{€ } 8.610$$

Il Calcolo di n = durata del diritto di superficie in anni, è quello iniziale al momento della convenzione pari a 99 a cui vanno sottratti gli anni trascorsi alla data odierna, pari a 34, pertanto:

$$n = 65$$

Tornando alla formula completa per il calcolo del valore del diritto di superficie avremo:

$$R_n * (q^n - 1) / r * q^n$$

Per i negozi:

$$\text{€ } 8.610 * ((1+0,093)^{65} - 1) / 0,093 * (1+0,093)^{65} =$$

$$\text{€ } 8.610 * (322,82) / 0,093 * 323,82 =$$

$$\text{€ } 2.779.480,2 / 30,11 =$$

$$\text{€ } 92.310,87$$

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie



edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;

- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;

- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;

- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;

- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;

- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando sia tutti i vantaggi di cui l'immobile gode, che gli svantaggi, viene valutato pari a 1,2.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del negozio = 60,6 mq.

- Valore di stima = € 1.523,28 €/mq

- k = 1,2

$(1.523,28 \times 60,6 \times 1,2) = € 110.773$

A tale importo viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne, pari ad euro 2.300,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 97.625

Il particolare tipo di edifici di cui trattasi, che prevedono una struttura e degli spazi funzionali e distributivi modulari tanto al piano terra (negozi) quanto al piano superiore (uffici), consente una valutazione per singolo modulo. Il singolo modulo non muta di valore se, rispetto ai diritti in vendita, viene compravenduto singolarmente o accorpato con altri moduli uguali in lotti più grandi, potendo lo stesso essere perfettamente funzionale all'uso previsto sia autonomamente che eventualmente frazionato/fuso e/o messo in collegamento con altri, ovviamente in rapporto alle esigenze dell'avente diritto. Trattasi peraltro di operazioni reversibili nel tempo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 131 - Negozio Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T	60,60 mq	0,00 €/mq	€ 97.625,00	100,00%	€ 97.625,00
Valore di stima:					€ 97.625,00

LOTTO 132



- **Bene N° 132** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4/A, piano 2

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.4/A ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale. Si affaccia Sud/Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Sud/Ovest su area cortiliva (particella 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno con angolo cottura, - camera, - bagno, - n. 2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 517, Zc. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 110.690,86

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°5: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA DEI BONACOLSI n.81 - 00163 - Roma (RM).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Periferica/PISANA-BRAVETTA (VIA DEI GONZAGA)

Codice di zona: D76

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2300 e 3300; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7,3 e 10,8.

- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 1750 e 2550; valori di locazione tra (€/mq x mese) 7 e 10,3.



E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Bilocale via di Bravetta 342, Pisana - Bravetta, Roma

L'Agenzia Professionecasa, propone nella parte centrale del quartiere Bravetta, connesso ai servizi primari, sia commerciali sia di collegamento e trasporto pubblico un ampio Bilocale di 65 mq con annesso un giardino di 40 mq in parte pavimentato. La composizione della porzione immobiliare in questione è data da: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e un luminoso giardino di 40 mq.

€ 195.000 69,00 mq €/mq 2.826

2) Bilocale via dei Bichi, Pisana - Bravetta, Roma

Lo Studio Bravetta Pisana Srl propone in vendita in VIA DEI BICHI, nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi, un bilocale ad uso investimento locato fino a Giugno del 2027 al canone di 600,00 con regolare contratto.

L'immobile posto al piano terra, si trova all'interno di una palazzina in cortina edificata negli anni 60'.

L'appartamento internamente è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno.

Completa la proprietà un giardino pavimentato di 25 mq.

€ 155.000 55,00 mq €/mq 2.818

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.822,00

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (2.800,00 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.811 arr.to.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché una buona posizione a livello urbano; che gli svantaggi: appartamento sito in stabile privo di ascensore, viene valutato pari a



0,9.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 58,58 mq.
- Valore di stima = 2.811,00 €/mq
- k = 0,9

$$(2.811,00 \times 51,50 \times 0,9) = 130.289,85 \text{ €}.$$

A tale valore viene sottratto il costo per la regolarizzazione delle difformità interne pari ad euro 2300 e quelle per il ripristino della difformità esterna (balcone del bagno) pari ad euro 5000.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%. Pertanto il più probabile valore di stima dell'immobile - Bene 132 - oggetto della presente perizia è pari ad € 110.690,86.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 132 - Appartamento Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4/A, piano 2	51,50 mq	0,00 €/mq	€ 110.690,86	100,00%	€ 110.690,86
Valore di stima:					€ 110.690,86

LOTTO 133

- **Bene N° 133** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da



una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso



si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell’autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All’art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell’apertura, del trasferimento di sede, dell’ampliamento e dell’accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall’articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l’espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L’autorizzazione abilita all’esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L’istestazione dell’autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all’art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all’articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell’attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l’esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell’esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L’art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l’attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell’articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l’attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all’epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell’occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all’interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all’interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente



perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. L'area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come "Bene comune non censibile". Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 1, Categoria EUL'area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come "Bene comune non censibile". Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 133 - Ente comune Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 134

- **Bene N° 134** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al



dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis



**** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. L'area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come "Bene comune non censibile". Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 1, Categoria EUL'area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come "Bene comune non censibile". Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 134 - Ente comune Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278,	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00



286, piano T					
Valore di stima:					€ 0,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 19/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via dei Bonacolsi e via della Consolata. Trattasi di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, che al piano S1, contiene locali adibiti ad attività non residenziale. L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87 e presenta una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati. Tale unità immobiliare (sub. 502 quota minore) è collegata e funzionalmente complementare all'unità immobiliare limitrofa (sub. 501 quota maggiore) nell'attuale destinazione d'uso. All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è attualmente insediata un'attività di servizi alle persone di tipo sportivo - palestra **** Omissis ****. L'insediamento della palestra (2023) è successivo al pignoramento, con contratto non opponibile. I locali sono descritti e valutati nello stato di fatto, qualsiasi successiva modifica dovrà essere autorizzata dal giudice. L'edificio si affaccia sul fronte Est (unico lato finestrato) su un piazzale utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività (vedi anche paragrafo parti comuni). L'utilizzo delle aree esterne, a parcheggio o meno, non è oggetto della procedura. La suddetta unità immobiliare si compone di: - locali tecnici; - spogliatoio maschile; - parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501); - n. 1 ufficio; Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub. 501 costituiti da: - ingresso/reception, - spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502); - un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi; - un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq; - locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers; Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare sono state effettuate rappresentazioni planimetriche e documentazioni fotografiche sia dello stato di fatto che di quello pregresso risalente al sopralluogo del 12/12/2022.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 502, Zc. 5, Categoria D8

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal



precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e



regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell’art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall’art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all’art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall’art. 13, comma 8. Ai sensi dell’art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall’atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell’atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all’intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all’intero ambito, corredata dalle proposte d’intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d’intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d’indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d’intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d’intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all’approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell’ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all’art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o



di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di



standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via dei Bonacolsi e via della Consolata. Trattasi di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, che al piano S1, contiene locali adibiti ad attività non residenziale. L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87 e presenta una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati. Tale unità immobiliare (sub. 501 quota maggiore) è collegata e funzionalmente complementare all'unità immobiliare limitrofa (sub. 502 quota minore) nell'attuale destinazione d'uso. All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è insediata da circa un anno un'attività di servizi alle persone di tipo sportivo - palestra **** Omissis ****. L'insediamento della palestra (2023) è successivo al pignoramento, con contratto non opponibile. I locali sono descritti e valutati nello stato di fatto, qualsiasi successiva modifica dovrà essere autorizzata dal giudice. L'edificio si affaccia sul fronte Est (unico lato finestrato) su un piazzale utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività (vedi anche paragrafo parti comuni). L'utilizzo delle aree esterne, a parcheggio o meno, non è oggetto della procedura. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso/reception, - spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502); - un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi; - un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq; - locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers; Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub. 502 costituiti da: - locali tecnici; - spogliatoio maschile; - parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501); - n. 1 ufficio; Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare sono state effettuate rappresentazioni planimetriche e documentazioni fotografiche sia dello stato di fatto



che di quello pregresso risalente al sopralluogo del 12/12/2022.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 501, Zc. 5, Categoria D8

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a



verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle



proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è



prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50-48A/B-48C/D, piano T-S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nei pressi della via Pisana. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via dei Gonzaga, via della Pisana e via dei Baldassini. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 50 di via dei Gonzaga, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio dell'unità immobiliari. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente con porzioni ad intonaco civile tinteggiato e porzioni rifinite a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (negozi) è posta al piano terra del fabbricato, ed ha accesso autonomo da strada ai civici 48/d e 48/b e si affaccia in parte verso via dei Gonzaga ed in parte verso distacco con altra proprietà. La suddetta unità immobiliare si compone: - al piano terra di un ambiente con destinazione d'uso negozio, composto da 4 locali distinti oltre bagno ed antibagno, un'area cortiliva pertinenziale - chiusa da cancello pedonale - che prosegue lungo il fianco laterale del negozio e il retro e un'area cortiliva antistante al locale commerciale. Tale area risulta graficizzata con perimetrazione in rosso nell'elaborato grafico "allegato A" all'atto di provenienza del 1969, anche se della stessa non viene data contezza nella descrizione a parole del bene. E' tuttavia indubbia la sua pertinenza al locale commerciale come ribadito anche nel regolamento di condominio all'art. 5.5 che recita: "tutte le zone fuori dei muri perimetrali del fabbricato ad eccezione della parte prospiciente l'androne, saranno di pertinenza dei negozi". - al piano S1, di un ambiente con destinazione d'uso sottonegozio/cantina, composto da un unico locale; per una superficie interna netta di mq 197 con un'altezza media di mt 3, a cui si aggiungono 114 mq di area cortiliva anteriore, laterale e posteriore. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 138, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che



comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi



interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta



evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui



al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50, interno 12, piano 4
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nei pressi della via Pisana. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via dei Gonzaga, via della Pisana e via dei Baldassini. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 50 di via dei Gonzaga, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio dell'unità immobiliari. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente con porzioni ad intonaco civile tinteggiato e porzioni rifinite a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano quarto del fabbricato, è denominato int.12, ed affaccia in parte verso via dei Gonzaga ed in parte verso distacco con altra proprietà. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, - cucina, - corridoio, - n.2 bagni, - n.3 camere (di cui una ad uso soggiorno); - terrazzo (all'interno del quale è stato ricavato un ripostiglio), per una superficie interna netta di mq 91.3 con un'altezza media di mt 3, a cui si aggiungono 45 mq di terrazzo ed un ripostiglio di circa 6,5 mq. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 138, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 18 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla



definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di



cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante



procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere



destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno A, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità



immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.A ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia a Sud - Ovest verso giardino di proprietà di appartamento denominato sub. 552 e sito nella palazzina al civico 87 (particella 2525) e a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e disimpegno, - angolo cottura, - soggiorno - camera, - bagno, - area esterna di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 510, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non



inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di



autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del



Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23



L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno B, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.B ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia ai lati Nord - Est e Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e corridoio, - bagno, - n.2 camere - cucina, - area esterna di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 511, Zc. 5, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che



comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi



interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta



evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui



al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/A, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1/A ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord - Est e a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - camera, - cucina, - bagno, - balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 514, Zc. 5, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla



definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di



cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.
2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.
3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.
4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.
5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.
6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.
7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.
8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante



procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere



destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/B, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità



immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1/B ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Sud - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - camera, - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 515, Zc. 5, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al



precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere



approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone



sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di



modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 2, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.2 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord su distacco con altra proprietà e a Sud- Est su strada privata condominiale. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno, - n.2 camere, - bagno, - cucina, - n.2 balconi Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su



lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma



5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma



integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard



urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinentziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 3, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.3 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Nord - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - n.2 camere, - disimpegno, - cucina, - bagno, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione



di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative:



limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo



sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni



Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.11 ed è posta al piano terra del



fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 536, Zc. 5, Categoria C2

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni



“servizi alle persone” e “attrezzature collettive”; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in



termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a



contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con



prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 6, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 521, Zc. 5, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF



su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3,



il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a



espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali ,



nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinentziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.7 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 533, Zc. 5, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi



pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo



straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno



stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al



contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano 3
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato, è denominato int.9, ed affaccia a Nord verso distacco condominiale su palazzina civico 87 e a Sud su distacco verso altra palazzina. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, disimpegni e ripostiglio sottotetto, - soggiorno, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi Per un'illustrazione più



esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 556, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive,



limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per



la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le



aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno D, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato, è denominata int.D, ed affaccia a Nord e ad Ovest verso area cortiliva condominiale (plla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegni, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 554, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di



realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei



Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5,



della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su



proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4/A, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.4/A, ed affaccia a Sud/Est verso distacco condominiale p.lla 395 e a Nord/Ovest su viale condominiale p.lla 395. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - camera, - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 550, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi



pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo



straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno



stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al



contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 7, piano 3
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 87; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato al civico 87, è denominata int.7, ed affaccia a Nord, Sud/Est e Sud/Ovest su area cortiliva condominiale p.lla 2525. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - cucina, - bagno, - disimpegno, - n.2 camere, - n.3 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una



rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 540, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenti. 8. Ai Tessuti



prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto



d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso



termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 518, Zc. 5, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non



condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi,



alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli



strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con



il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 522, Zc. 5, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da



ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare



sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo



schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto



salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 20

- Bene N° 20** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.9 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 534, Zc. 5, Categoria C2
 Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei



"Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli



edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte



d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un



incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno C, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non



residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.C, ed affaccia a Nord/Ovest verso viale condominiale e a Nord/Est su distacco verso altra proprietà plla 394. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - n.2 camere, - giardino, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 553, Zc. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3



mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere



promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di



edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma



integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.4, ed affaccia a Nord/Est su distacco condominiale verso palazzina civico 81 (plla 394) e a Sud/Est su plla 395. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.1 balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 549, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente



per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare,



all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli



interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti



modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 23

- Bene N° 23** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 6, piano 2
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.6, ed affaccia a Sud/Est su distacco verso area cortiliva condominiale (plla 2525) e a Nord/Ovest su distacco verso plla 394. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 507, Zc. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei



"Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli



edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte



d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un



incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Stefano Borgia 5, interno 5, piano 3
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XIV, più precisamente tra via Domenico Svampa e via Stefano Borgia. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 5 di via Stefano Borgia, si compone



di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore a servizio dell'unità immobiliari. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato, è denominata int.5, ed affaccia ad Est su area cortiliva condominiale e ad Ovest su via Domenico Svampa. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - bagno - cucina, - soggiorno, - camera, - n.2 balconi Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 352, Part. 1510, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli



edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro



disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi



pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli



insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 25

- **Bene N° 25** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 1, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.1 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 527, Zc. 5, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti



esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali



componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I



commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate



dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 26

- Bene N° 26** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.2 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 528, Zc. 5, Categoria C2
 Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche



di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H_{max} = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC_{max} = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H_{max} = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC_{max} = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo



quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati



quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle



destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 27

- **Bene N° 27** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il



sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.3 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 529, Zc. 5, Categoria C2

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli



edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro



disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi



pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli



insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.4 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 530, Zc. 5, Categoria C2
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti



esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali



componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiale, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I



commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:

- a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
- b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
- c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

- a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
- b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
- c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:

- a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
- b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate



dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 29

- Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 524, Zc. 5, Categoria C6
 Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della



viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario



come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma



integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non



superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 30

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 10, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di



conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 525, Zc. 5, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a)



Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6.



Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7.

7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui



0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con



prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 31

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è denominata interno 11 ed è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 526, Zc. 5, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF



su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3,



il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a



espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali ,



nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 32

- Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è denominata interno 3 ed è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 519, Zc. 5, Categoria C6
 Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a)



Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a



CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a “attrezzature per la produzione agricola e zootecnica”; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni “produttive” ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell’insediamento e, in particolare, all’adeguamento e all’integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.
2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell’elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono “Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente”, ai sensi dell’art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall’art. 9.
3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all’art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.
4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall’art. 13, comma 8. Ai sensi dell’art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall’atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.
5. Salvo diversa indicazione contenuta nell’atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all’intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all’intero ambito, corredata dalle proposte d’intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d’intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.
6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d’indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d’intervento di cui al comma 7.
7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d’intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.
8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all’approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti



materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di



livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 33

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è denominata interno 4 ed è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 520, Zc. 5, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo



nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i



soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma



preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- **Bene N° 34** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno C, piano T

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un box sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (box) è denominata interno "C" ed è sita al piano terra del fabbricato civico 86, adiacente l'accesso all'androne condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 539, Zc. 5, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti



prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma



4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52



per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle



indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 35

- **Bene N° 35** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno A, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.A, ed affaccia a Sud/Est verso plla 395 e a Sud/Ovest verso viale condominiale. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/06/2023 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 551, Zc. 5, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente



per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare,



all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli



interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti



modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 36

- **Bene N° 36** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno B, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.B, ed affaccia a Nord/Est verso p.lla 394 e a Sud/Est verso p.lla 395. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 552, Zc. 5, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato



"PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei



tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti



del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza



comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 1, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli



altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord verso distacco su area cortiliva (p.lla 394) a Est su tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei e a Sud verso distacco su area cortiliva (p.lla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - cucina, - n.2 bagni, - soggiorno; - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 503, Zc. 5, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per



Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione



superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per



intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che



L'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 38

- **Bene N° 38** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 8, piano 3
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato al civico 87, è denominata int.8, ed affaccia a Sud/Est verso tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei e a Sud/Ovest verso area cortiliva. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 555, Zc. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli



interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2.



Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento



dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle



delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 39

- **Bene N° 39** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 5, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.5 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord - Ovest e a Sud - Ovest verso giardini privati delle unità immobiliari al piano terra. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/10/2023 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 507, Zc. 5, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato



"PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei



tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti



del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza



comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 40

- **Bene N° 40** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 6, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli



altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.6 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord - Ovest verso distacco su giardino privato di appartamento al piano terra e a Sud - Ovest su area cortiliva. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e disimpegno, - soggiorno, - cucina, - camera, - bagno, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 508, Zc. 5, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per



Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione



superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per



intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che



l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 41

- **Bene N° 41** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno C, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.C ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord/Ovest verso area cortiliva condominiale e a Nord/Est verso tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e disimpegno, - soggiorno, - cucina, - camera, - bagno, - giardino di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 512, Zc. 5, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli



interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2.



Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento



dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle



delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno D, piano T
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.D ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord/Ovest e a Sud/Ovest verso area cortiliva condominiale (plla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - cucina, - n.2 camere, - bagno, - disimpegno - giardino di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 513, Zc. 5, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato



"PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei



tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti



del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza



comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 43

- **Bene N° 43** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4, piano 2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli



altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.4 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord/Est e a Sud/Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno - camera, - cucina, - bagno, - balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 516, Zc. 5, Categoria A4

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice



EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non



edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi. 11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità



(ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18. 12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo. 13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari. 14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico



Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 44

- **Bene N° 44** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 2, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.2 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord/Ovest e a Sud/Ovest su area cortiliva (plla 2525) La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - cucina, - n.2 bagni, - soggiorno; - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 26/07/2023 e successivi - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici,



è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello



locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo. 9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da



normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere



trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 45

- **Bene N° 45** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 3, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.3 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord e a Nord/Ovest su area cortiliva (plla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 e successivi - vedi allegati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche



di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo



quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati



quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle



destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenti, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 46

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini,



a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.1 sub 2. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana e allineata con la proiezione dell'inizio del fabbricato corpo "A", presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena la compromissione dell'accesso di servizio e del flusso veicolare in uscita. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor



Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso



“abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti



confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi



spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 47

- Bene N° 47** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 -



sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.2 sub 3. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena la compromissione dell'accesso di servizio e del flusso veicolare in uscita. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 3, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e



maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la



tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-



ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 “Schemi di riferimento delle Centralità locali”, periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, “A,B,C,D” - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo



42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 48

- Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati



sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.3 sub 4. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 4, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui



al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se



previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2.



Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 49

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a



chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.4 sub 5. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si



specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 5, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non



pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1,



l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi



pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 50

- Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto



tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.5 sub 6. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficanti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e



maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la



tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-



ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 “Schemi di riferimento delle Centralità locali”, periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, “A,B,C,D” - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo



42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 51

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati



sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.6 sub 7. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficanti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 7, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui



al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se



previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2.



Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 52

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a



chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.7 sub 8. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si



specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non



pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1,



l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi



pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 53

- Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto



tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.8 sub 9. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle. La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 9, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e



maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la



tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-



ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 “Schemi di riferimento delle Centralità locali”, periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, “A,B,C,D” - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo



42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 54

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati



sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.9 sub 10. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle. La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 10, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui



al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se



previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2.



Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 55

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a



chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.10 sub 11. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle. La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di



rimozione degli ostacoli descritti. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 11, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non



pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1,



l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi



pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 56

- Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto



tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.11 sub 12. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta la costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Per maggiori delucidazioni sulla natura degli ostacoli, consultare la documentazione fotografica allegata. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 12, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità



architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono



ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare



rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 57

- Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli



con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.12 sub 13. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta la costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Per maggiori delucidazioni sulla natura degli ostacoli, consultare la documentazione fotografica allegata. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 13, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia



definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto



d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a



fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 58

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della



Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.13 sub 14. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accessp carrabile (Civico 278). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano



infrangenti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 14, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-



alberghiere”; e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L’insediamento di destinazioni d’uso a CU/a e i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano



circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente



all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 59

- Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato



"A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.14 sub 15. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accessp carrabile (Civico 278). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 15, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e



maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la



tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-



ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 “Schemi di riferimento delle Centralità locali”, periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, “A,B,C,D” - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo



42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 60

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati



sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.14 sub 3. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 3, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9.



Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a



strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da



riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 61

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C")



e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.13 sub 4. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità



a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 4, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge



457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con



gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp.



1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 62

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50



- sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.12 sub 5. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 5, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi



diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi



urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto



urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 63

- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro



collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.11 sub 6. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non



tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari



destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste



ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 64

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi



e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.10 sub 7. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accesso carrabile (Civico 268). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 7, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni



collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite



dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento a tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a



destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 65

- Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del



fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.23 sub 35. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le



componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree



superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento a tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3.



"Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali



localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 66

- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla



realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.24 sub 34. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli



interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi,



secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza



dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 67

- **Bene N° 67** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi



scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.25 sub 33. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca



l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi



di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed



extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all’altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all’interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell’area di pertinenza dell’edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L’assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d’intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all’art. 14 o del Progetto urbano di cui all’art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell’elaborato I2 “Schemi di riferimento delle Centralità locali”, periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all’approvazione dell’Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all’acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell’elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un’adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il



Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 68

- Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da



destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.26 sub 32. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi



fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con



un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per



Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- Bene N° 69** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio



escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.27 sub 31. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta



ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle



residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento



delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 70

- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto



atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.28 sub 30. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune



parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità



edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei



limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7.



Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 71

- **Bene N° 71** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52;



n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.29 sub 29. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a



partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni



commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita



dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 72

- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il



pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.30 sub 28. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta traslato rispetto



la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in



aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi



di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a



diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 73

- Bene N° 73** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone



all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.31 sub 27. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della



città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione



tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o



l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione



compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 74

- Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il



distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.33 sub 54. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 54, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città



consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del



60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da



riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- Bene N° 75** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso



o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.34 sub 53. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 53, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici



realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del



PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui



all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 76

- Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del



5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.35 sub 52. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 52, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione



novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei



seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una



migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al



comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 77

- Bene N° 77** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 -



sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.36 sub 51. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 51, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da



attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
 - a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
 - b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
 - a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
 - b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
 - c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.
5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :
 - a) Abitative;
 - b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c) Servizi;
 - d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
 - f) Parcheggi non pertinenziali.
6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:
 - a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
 - b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
 - c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".
8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.
9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà



essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a)



Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio



escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.37 sub 50. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 50, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in



aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi



di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a



diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 79

- **Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone



all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.38 sub 49. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 49, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al



perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni



singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta



convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la



possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 80

- Bene N° 80** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33;



n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.39 sub 48. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 48, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad



alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della



proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di



trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 81

- **Bene N° 81** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.40 sub 47. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso,



tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 47, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-



alberghiere”; e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L’insediamento di destinazioni d’uso a CU/a e i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano



circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente



all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 82

- Bene N° 82** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato



"A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.41 sub 46. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 46, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità



architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono



ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare



rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 83

- **Bene N° 83** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli



con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.42 sub 45. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 45, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad



alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della



proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di



trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 84

- **Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.43 sub 44. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che



viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 44, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-



alberghiere”; e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L’insediamento di destinazioni d’uso a CU/a e i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano



circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente



all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 85

- Bene N° 85** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato



"A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.44 sub 43. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 43, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiale (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità



architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono



ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare



rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 86

- Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli



con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.45 sub 42. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 42, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad



alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della



proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di



trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 87

- **Bene N° 87** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.46 sub 41. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che



viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 41, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-



alberghiere”; e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L’insediamento di destinazioni d’uso a CU/a e i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano



circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente



all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 88

- **Bene N° 88** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato



"A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.47 sub 40. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 40, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità



architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono



ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare



rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 89

- **Bene N° 89** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli



con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.48 sub 39. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 39, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad



alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della



proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di



trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 90

- **Bene N° 90** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.49 sub 38. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che



viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 38, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-



alberghiere”; e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L’insediamento di destinazioni d’uso a CU/a e i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano



circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente



all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 91

- **Bene N° 91** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato



"A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.50 sub 37. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 37, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità



architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono



ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare



rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 92

- Bene N° 92** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli



con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.51 sub 36. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 36, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad



alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della



proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di



trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 93

- **Bene N° 93** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.52 sub 35. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità



urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenti. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso



“abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti



confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi



spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 94

- Bene N° 94** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 -



sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.53 sub 34. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi



diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi



urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto



urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 95

- **Bene N° 95** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro



collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.54 sub 35. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di



categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art.



48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che



si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 96

- **Bene N° 96** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di



vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.55 sub 32. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)



Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a



prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad



“abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell’identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell’elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell’elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell’acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all’interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all’edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall’art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all’altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all’interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell’area di pertinenza dell’edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L’assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d’intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all’art. 14 o del Progetto urbano di cui all’art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell’elaborato I2 “Schemi di riferimento delle Centralità locali”, periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all’approvazione dell’Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all’acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell’elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un’adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori



pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 97

- Bene N° 97** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di



confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.56 sub 31. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi



fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
 - a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
 - b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
 - a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
 - b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
 - c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.
5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :
 - a) Abitative;
 - b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c) Servizi;
 - d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
 - f) Parcheggi non pertinenziali.
6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:
 - a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
 - b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
 - c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".
8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.
9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con



un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per



Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- **Bene N° 98** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio



escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.57 sub 30. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in



aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi



di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a



diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 99

- **Bene N° 99** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone



all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.58 sub 29. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al



perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni



singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta



convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la



possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 100

- **Bene N° 100** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 53, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.53 sub 94. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana. L'ufficio in oggetto è collegato con scala interna con la sottostante unità immobiliare con destinazione negozio, Piano terra, sub 515.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 94, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le



componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree



superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento a tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3.



"Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali



localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 101

- **Bene N° 101** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 52, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.52 sub 93. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 93, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad



alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della



proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di



trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 102

- **Bene N° 102** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 50, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto



all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.51-50 sub 99. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 99, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con



modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori



pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico



esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 103

- Bene N° 103** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 49, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici



essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.49 sub 90. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 90, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge



457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con



gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp.



1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 104

- **Bene N° 104** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 48, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.48 sub 113. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 113, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune



parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità



edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei



limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7.



Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 105

- **Bene N° 105** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 47, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.47 sub 114. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 114, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero



negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non



dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le



Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano



nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 106

- **Bene N° 106** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 46, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.46 sub 115. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 115, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia



definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto



d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a



fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 107

- **Bene N° 107** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 45, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della



Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.45 sub 116. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 116, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS,



RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e



fondiarie; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità



locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 108

- Bene N° 108** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 44, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate



vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.44 sub 117. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 117, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso



“abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti



confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi



spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 109

- Bene N° 109** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 43, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.43 sub 118. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 118, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della



città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione



tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o



l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione



compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 110

- **Bene N° 110** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 42, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.42 sub 119. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 119, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali



componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito



specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre



ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e



prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 111

- **Bene N° 111** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 41, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.41 sub 120. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 120, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3



“Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall’art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall’art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d’uso, come definite dall’art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L’insediamento di destinazioni d’uso a CU/a e i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da



attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi



pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 112

- **Bene N° 112** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 40, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro



Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.40 sub 121. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 121, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli



interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi,



secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza



dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 113

- **Bene N° 113** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 39, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi



scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.39 sub 122. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 122, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non



pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1,



l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi



pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 114

- **Bene N° 114** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 38, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.38 sub 123. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 123, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG



vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b)



insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità



sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui



al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 115

- **Bene N° 115** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 37, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.37 sub 124. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 124, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi



diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare



autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi



urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto



urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 116

- **Bene N° 116** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 57, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.57 sub 98. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 98, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a



partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni



commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita



dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 117

- **Bene N° 117** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 56, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il



pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.56 sub 97. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 97, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni



urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione



novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione,



anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 118

- **Bene N° 118** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 55, piano 1
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della



presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.55 sub 96. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 96, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-



alberghiere”; e) Produttive, limitatamente ad “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L’insediamento di destinazioni d’uso a CU/a e i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano



circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente



all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 119

- Bene N° 119** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 54, piano 1
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.54 sub 95. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 95, Zc. 5, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione



novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei



seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una



migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al



comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 120

- **Bene N° 120** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita



maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali,



anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "(c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita,



poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo B: negozio senza numero (nato dalla fusione dei numeri 17 e 16) sub.515 (nato dalla fusione dei sub. 21 e 22). Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 515, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non



pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1,



l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi



pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 121

- Bene N° 121** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata



almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti



relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell’apertura, del trasferimento di sede, dell’ampliamento e dell’accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall’articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l’espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L’autorizzazione abilita all’esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L’intestazione dell’autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all’art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all’articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell’attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l’esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell’esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L’art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l’attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell’articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l’attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all’epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell’occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all’interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all’interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l’attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell’autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all’eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d’azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell’autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma.



Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo B: negozio senza numero (nato dalla fusione dei numeri da 15 a 11) sub.516 (nato dalla fusione dei sub. 23-24-25 della p.lla 3384 e dai 17-18 della p.lla 3385). Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 516, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS,



RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e



fondiarie; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità



locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 122

- Bene N° 122** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 10, piano T In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate



vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente



perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e



adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 10 sub. 19. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione di fatto ma non formalizzata dei sub. da 19 a 28 della p.la 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 19, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia



definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto



d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a



fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 123

- **Bene N° 123** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 9, piano T In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della



Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa,



o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il



31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 9 sub. 20. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 20, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le



componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree



superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento a tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3.



"Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali



localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 124

- **Bene N° 124** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 8, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi



strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente



perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 8 sub. 21. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 21, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al



perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni



single" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta



convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la



possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 125

- **Bene N° 125** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 7, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al



dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6,



mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 7 sub. 22. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni



collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite



dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento a tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a



destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 126

- **Bene N° 126** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 6, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le



strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi



strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei



necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 6 sub. 23. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono



consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE,



alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune.



Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 127

- **Bene N° 127** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 5, piano T In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In



particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato).All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare:il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni:"Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio,l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo



svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All’art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell’apertura, del trasferimento di sede, dell’ampliamento e dell’accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall’articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l’espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L’autorizzazione abilita all’esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L’instestazione dell’autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all’art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all’articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell’attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l’esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell’esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L’art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l’attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell’articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l’attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all’epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell’occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all’interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all’interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l’attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare



dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 5 sub. 24. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non



tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari



destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste



ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 128

- **Bene N° 128** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 4, piano T In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi



e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita



compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”. Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero



di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 4 sub. 25. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con



i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un



manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti



all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- Bene N° 129** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 3, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 -



che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): “commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi”. E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: “h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)”. Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) “Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio.” All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: “1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale



situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 3 sub. 26. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde



privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree



libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1.



Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni



del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 130

- **Bene N° 130** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 2, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata “il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...”. E all'Art.2: “La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ...” (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012”. E ancora, con riguardo alle definizioni: “Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di



lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le



medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l’attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell’articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l’attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all’epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell’occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all’interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all’interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l’attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell’autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all’eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d’azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell’autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d’uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell’autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l’autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l’ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall’area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 2 sub. 27. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C1

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l’immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all’interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG



vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b)



insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità



sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità.

3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici.

6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui



al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 131

- Bene N° 131** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T
 In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più



esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto,



diverso dal promotore originario, non configura subingresso.” E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai



negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 1 sub. 28. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso



“abitazioni singole” sono subordinati all’approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell’art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” devono essere previsti all’interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 7. I cambi di destinazione d’uso verso “abitazioni singole” sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di “abitazioni singole” in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di “abitazioni singole” in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d’uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell’unità edilizia e nell’ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di “abitazioni singole” in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d’uso, nello stesso tessuto, da “abitazioni singole” verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti



confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi



spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 132

- Bene N° 132** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4/A, piano 2
 L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.4/A ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale. Si affaccia Sud/Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Sud/Ovest su area cortiliva (particella 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno con angolo cottura, - camera, - bagno, - n. 2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 517, Zc. 5, Categoria A4
 Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nel foglio 17 e lo individua nella "Città da Ristrutturare", all'interno dei "Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali" e all'interno del programma integrato "PRINT. res. mun. XVI n.4 Bravetta - Città da ristrutturare. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 51. Norme generali 1. Per Città da ristrutturare si intende quella



parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici. 2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi: a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato; b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità; c) la caratterizzazione degli spazi pubblici; d) la qualificazione dell'edilizia. 3. Le componenti della Città da ristrutturare sono: a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati; b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano; c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare. Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. 1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie. 2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in: a) Tessuti prevalentemente residenziali; b) Tessuti prevalentemente per attività. 3. Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. 4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5; b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53; c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio; d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata; e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL. 5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq. 6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 60% SF; IP = 30% SF; DA = 1 albero ogni mq 250 di SF; DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF; DS = 5 m; i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione. 7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive"; d) Turistico-ricettive a CU/b. e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53. 9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni: H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti; IC max = 50% SF; IP = 25% SF; DA = 1 albero ogni mq 200 di SF; DS = m. 5; 10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il



ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente. 11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20; b) Commerciali a CU/b; c) Servizi a CU/b; d) Turistico-ricettive a CU/b; e) Produttive; f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica"; g) Parcheggi non pertinenziali. Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a). Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati 1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. 2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9. 3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi. 4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali. 5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato. 6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al comma 7. 7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi



5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*) (*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52: a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20; b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18; c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie



private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche. 15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare: a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive; b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a; c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato. 17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante: a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito; b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare; c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali, nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7; d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11. 18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - "accolta - parzialmente accolta con prescrizione ". Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.

LOTTO 133

- **Bene N° 133** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T
In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C")



e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già



vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "(c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia



nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. L'area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come "Bene comune non censibile". Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 1, Categoria EU

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da



attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
 - a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
 - b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
 - a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
 - b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
 - c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.
5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :
 - a) Abitative;
 - b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c) Servizi;
 - d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
 - f) Parcheggi non pertinenziali.
6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:
 - a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
 - b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
 - c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".
8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.
9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà



essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Art. 66. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a)



Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 "Schemi di riferimento delle Centralità locali", periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 134, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - "Tessuto Urbano"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



- Bene N° 134** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T

In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione



Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) - Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui



sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. L'area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come "Bene comune non censibile". Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 1, Categoria EU

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile, oggetto di perizia, nella "Città Consolidata", all'interno del "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e



maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la



tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-



ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e) Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f) Parcheggi non pertinenziali. Art. 66. Centralità locali 1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio. 2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2. “Sistemi e Regole”, rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3. “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale: a) Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire); b) Aree per Servizi pubblici di livello urbano; c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare; d) Spazi pubblici da riqualificare; e) Aree per Infrastrutture per la mobilità. 3. Ai fini dell'acquisizione delle aree di cui alle lett. a) e b) del comma 2, ad eccezione di quelle ricadenti all'interno degli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, per le quali vale la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo, oltre all'edificabilità prevista per le attrezzature e i servizi pubblici, è prevista una edificabilità privata pari a 0,1 mq/mq da concentrare sul 20% delle aree a fronte della cessione al Comune del restante 80%, ai sensi di quanto previsto dall'art. 22, con facoltà di trasferire tale edificabilità da una all'altra delle componenti comprese nel perimetro di cui al comma 2. Ai tessuti di cui al comma 2, lett. c), si applica la disciplina di tessuto. 4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi: a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali, piste ciclabili) e le sistemazioni a verde di arredo urbano; b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze. 5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 o del Progetto urbano di cui all'art. 15, predisposto dal Municipio interessato, sulla base dell'elaborato I2 “Schemi di riferimento delle Centralità locali”, periodicamente aggiornabile, e di eventuali proposte dei soggetti proprietari o a diverso titolo competenti, e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede: a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4; b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti; c) la localizzazione delle quote di edificabilità privata conseguente all'acquisizione pubblica, mediante cessione compensativa, delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e delle aree per Servizi pubblici di livello urbano; d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3. “Sistemi e regole”, rapp. 1:10.000; e) la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, anche interrati, ai fini di un'adeguata dotazione di standard urbanistici. Il Progetto unitario può modificare la delimitazione degli Spazi pubblici da riqualificare, di cui al comma 4, nonché estendersi su aree e attrezzature pubbliche o a destinazione pubblica esterne al perimetro della Centralità ma ad essa strettamente connesse; le opere pubbliche inserite nel Progetto unitario sono inserite nella Programmazione comunale dei lavori pubblici. 6. Preliminarmente o nel corso della formazione del Progetto unitario di cui al comma 5, il Municipio acquisisce o verifica la disponibilità dei proprietari alla cessione compensativa di cui al comma 3. In caso di indisponibilità accertata dei proprietari e previa diffida, ovvero se il Progetto di cui al comma 5 dimostra la mancanza di condizioni oggettive per l'applicazione della cessione compensativa, il Comune procede all'espropriazione delle aree, secondo le norme vigenti in materia. 7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il Progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso, fatta salva la possibilità di autonoma attivazione. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, “A,B,C,D” - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 – artt. 134, 143 e 156 D.lvo



42/04 – tavola A24, foglio 374 – “Paesaggio degli insediamenti urbani”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, tavola B24, foglio 374 - “Tessuto Urbano”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - “Tessuto urbano”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni, art. 23, co. 1 della l.r. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - gli immobili in esame non rientrano nei tessuti oggetto del recepimento delle proposte accolte e parzialmente accolte con prescrizioni. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione dei beni.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Palestra			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 502, Zc. 5, Categoria D8	Superficie	437,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87. L'immobile, attualmente utilizzato come palestra, è stato oggetto di recente manutenzione straordinaria (vedi CILA del 19/05/2023 in allegato) e pertanto si presenta in ottime condizioni sia all'interno che all'esterno.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via dei Bonacolsi e via della Consolata. Trattasi di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, che al piano S1, contiene locali adibiti ad attività non residenziale. L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87 e presenta una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati. Tale unità immobiliare (sub. 502 quota minore) è collegata e funzionalmente complementare all'unità immobiliare limitrofa (sub. 501 quota maggiore) nell'attuale destinazione d'uso. All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è attualmente insediata un'attività di servizi alle persone di tipo sportivo - palestra **** Omissis ****. L'insediamento della palestra (2023) è successivo al pignoramento, con contratto non opponibile. I locali sono descritti e valutati nello stato di fatto, qualsiasi successiva modifica dovrà essere autorizzata dal giudice. L'edificio si affaccia sul fronte Est (unico lato finestrato) su un piazzale utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività (vedi anche paragrafo parti comuni). L'utilizzo delle aree esterne, a parcheggio o meno, non è oggetto della procedura. La suddetta unità immobiliare si compone di: - locali tecnici; - spogliatoio maschile; - parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501); - n. 1 ufficio; Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub. 501 costituiti da: - ingresso/reception, - spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502); - un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi; - un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq; - locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers; Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare sono state effettuate rappresentazioni planimetriche e documentazioni fotografiche sia dello stato di fatto che di quello pregresso risalente al sopralluogo del 12/12/2022.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Palestra			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 11 - 11A - via della Consolata 130A, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 501, Zc. 5, Categoria D8	Superficie	1118,00 mq



Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87. L'immobile, attualmente utilizzato come palestra, è stato oggetto di recente manutenzione straordinaria (vedi CILA del 19/05/2023 in allegato) e pertanto si presenta in ottime condizioni sia all'interno che all'esterno.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via dei Bonacolsi e via della Consolata. Trattasi di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, che al piano S1, contiene locali adibiti ad attività non residenziale. L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al di sotto (piano S1) delle tre palazzine di via dei Bonacolsi 81 - 86 - 87 e presenta una struttura in pilastri di cemento armato, con copertura utilizzabile in parte a parcheggio a servizio del complesso condominiale dei piani superiori e in parte occupata dai tre fabbricati. Tale unità immobiliare (sub. 501 quota maggiore) è collegata e funzionalmente complementare all'unità immobiliare limitrofa (sub. 502 quota minore) nell'attuale destinazione d'uso. All'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è insediata da circa un anno un'attività di servizi alle persone di tipo sportivo - palestra **** Omissis ****. L'insediamento della palestra (2023) è successivo al pignoramento, con contratto non opponibile. I locali sono descritti e valutati nello stato di fatto, qualsiasi successiva modifica dovrà essere autorizzata dal giudice. L'edificio si affaccia sul fronte Est (unico lato finestrato) su un piazzale utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività (vedi anche paragrafo parti comuni). L'utilizzo delle aree esterne, a parcheggio o meno, non è oggetto della procedura. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso/reception, - spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 502); - un'area di circa 150 mq dedicata ai corsi; - un'area dedicata all'attività di fitness di circa 820 mq; - locali accessori e di servizio all'attività tra cui locali privati e un blocco servizi e locali per i trainers; Completano i locali della palestra i vani relativi al limitrofo sub. 502 costituiti da: - locali tecnici; - spogliatoio maschile; - parte dello spogliatoio femminile (quota parte nel sub. 501); - n. 1 ufficio; Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare sono state effettuate rappresentazioni planimetriche e documentazioni fotografiche sia dello stato di fatto che di quello pregresso risalente al sopralluogo del 12/12/2022.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50-48A/B-48C/D, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 138, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	185,72 mq
Stato conservativo:	Il Negozio, oggetto di perizia, risulta in discrete condizioni manutentive. Gli ambienti, con riguardo alla struttura muraria, agli infissi ed alle finiture presentano alcuni segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile ed al non utilizzo dello stesso, maggiormente evidenti nelle finiture dei locali e nei bagni, nonché nel locale S1, sottonegozio/cantina. Gli ambienti tuttavia risultano dotati di ampie superfici illuminanti che dotano di sufficiente areazione naturale gli spazi. Esternamente l'immobile è ben mantenuto e non sono state riscontrate evidenti criticità a livello dell'intonaco esterno e dei materiali di rivestimento.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nei pressi della via Pisana. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via dei Gonzaga, via della Pisana e via dei Baldassini. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 50 di via dei Gonzaga, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio dell'unità immobiliari. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente con porzioni ad intonaco civile tinteggiato e porzioni rifinite a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (negozio) è posta al piano terra del fabbricato, ed ha accesso autonomo da strada ai civici 48/d e 48/b e si affaccia in parte verso via dei Gonzaga ed in parte verso distacco con altra proprietà. La suddetta unità immobiliare si compone: - al piano terra di un ambiente con destinazione d'uso negozio, composto da 4 locali distinti oltre bagno ed antibagno, un'area cortiliva pertinenziale - chiusa da cancello pedonale - che prosegue lungo il fianco laterale del negozio e il retro e un'area cortiliva antistante al locale commerciale. Tale area risulta graficizzata con perimetrazione in rosso nell'elaborato grafico "allegato A" all'atto di provenienza del 1969, anche se della stessa non viene data contezza nella descrizione a parole del bene. E' tuttavia indubbia la sua pertinenza al locale commerciale come ribadito anche nel regolamento		



	di condominio all'art. 5.5 che recita: "tutte le zone fuori dei muri perimetrali del fabbricato ad eccezione della parte prospiciente l'androne, saranno di pertinenza dei negozi". - al piano S1, di un ambiente con destinazione d'uso sottonegozio/cantina, composto da un unico locale; per una superficie interna netta di mq 197 con un'altezza media di mt 3, a cui si aggiungono 114 mq di area cortiliva anteriore, laterale e posteriore. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA DEI GONZAGA n. 50, interno 12, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 138, Sub. 501, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	119,67 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di un fabbricato a più livelli di tipo condominiale. Esternamente risulta in buone condizioni manutentive. Internamente sono presenti alcuni segni di vetustà delle finiture, ma tutto sommato non sono state riscontrate criticità a livello di strutture e/o serramenti, che risultano per lo più essere quelli originari. Tutti gli ambienti risultano inoltre ben illuminati e tutti dotati di sufficiente areazione ed illuminazione naturale. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nei pressi della via Pisana. Si sviluppa, insieme ad altri fabbricati, in un lotto compreso tra via dei Gonzaga, via della Pisana e via dei Baldassini. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 50 di via dei Gonzaga, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala ed ascensore a servizio dell'unità immobiliari. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente con porzioni ad intonaco civile tinteggiato e porzioni rifinite a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano quarto del fabbricato, è denominato int.12, ed affaccia in parte verso via dei Gonzaga ed in parte verso distacco con altra proprietà. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, - cucina, - corridoio, - n.2 bagni, - n.3 camere (di cui una ad uso soggiorno); - terrazzo (all'interno del quale è stato ricavato un ripostiglio), per una superficie interna netta di mq 91.3 con un'altezza media di mt 3, a cui si aggiungono 45 mq di terrazzo ed un ripostiglio di circa 6,5 mq. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno A, piano T		
Diritto reale:		Quota	



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 510, Categoria A4	Superficie	58,58 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al pian terreno di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile non presenta particolari segni di vetustà delle finiture salvo per gli infissi originari in vetro singolo (l'unico infisso sostituito risulta quello del bagno) e non sono presenti cavillature o infiltrazioni attive. Sono presenti alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna e sullo strato di finitura dell'intonaco esterno. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.A ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia a Sud - Ovest verso giardino di proprietà di appartamento denominato sub. 552 e sito nella palazzina al civico 87 (particella 2525) e a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e disimpegno, - angolo cottura, - soggiorno - camera, - bagno, - area esterna di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno B, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 511, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	73,99 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al pian terreno di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture (infissi originari in legno vetro singolo) e tracce di umidità a soffitto in bagno da infiltrazione che allo stato non parrebbe più attiva. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.B ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia ai lati Nord - Est e Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e corridoio, -		



	bagno, - n.2 camere - cucina, - area esterna di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/A, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 514, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	53,38 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture (infissi originari in legno vetro singolo) e tracce di umidità a soffitto in bagno. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1/A ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord - Est e a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - camera, - cucina, - bagno, - balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 1/B, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 515, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	51,85 mq



Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture con infissi originari in legno vetro singolo. Esternamente sono presenti n.2 balconi in discreto stato conservativo. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1/B ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Sud - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Sud - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - camera, - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - balcone. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 9

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	101,36 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta diversi segni di vetustà delle finiture con pareti e soffitti che necessitano di ritinteggiatura, infissi originari in legno vetro singolo e un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria obsoleto. Esternamente sono presenti due balconi in discreto stato conservativo. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.2 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord su distacco con altra proprietà e a Sud- Est su strada privata condominiale. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno, - n.2 camere, - bagno, - cucina, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 10

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 3, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	64,85 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture con infissi originari in legno vetro singolo. Esternamente presenta due balconi in discreto stato manutentivo. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.3 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord - Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Nord - Ovest con area cortiliva condominiale (particella 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - n.2 camere, - disimpegno, - cucina, - bagno, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 11

Bene N° 11 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 536, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	0,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri		



	due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.11 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 12

Bene N° 12 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 6, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 521, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	2,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 13

Bene N° 13 - Cantina



Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 533, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	0,93 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.7 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 14

Bene N° 14 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 556, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	81,86 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita all'ultimo piano (sottotetto reso abitabile) di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture evidenti perlopiù sui due balconi contraddistinti da alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna e sullo strato di finitura dell'intonaco esterno; non sono state riscontrate criticità strutturali e segni di infiltrazione. Le porte interne, in discrete condizioni, risultano esser quelle originali mentre gli infissi sono stati sostituiti, probabilmente diversi anni fa, con dei nuovi in alluminio doppio vetro. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato, è denominato int.9, ed		



	affaccia a Nord verso distacco condominiale su palazzina civico 87 e a Sud su distacco verso altra palazzina. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso, disimpegni e ripostiglio sottotetto, - soggiorno, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 30/03/2022 e successivi - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 15

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno D, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 554, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	67,72 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione con qualche elemento di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi che risultano essere quelli originari in legno vetro singolo. Esternamente presenta un giardino di pertinenza in buono stato manutentivo. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato, è denominata int.D, ed affaccia a Nord e ad Ovest verso area cortiliva condominiale (plla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegni, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 16

Bene N° 16 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4/A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 550, Zc.	Superficie	51,50 mq



	5, Categoria A2		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile si presenta in buone condizioni sia internamente che esternamente al netto degli infissi originari del tipo in legno vetro singolo. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.4/A, ed affaccia a Sud/Est verso distacco condominiale p.la 395 e a Nord/Ovest su viale condominiale p.la 395. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - camera, - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 17

Bene N° 17 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 540, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	75,15 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita all'ultimo piano (sottotetto reso abitabile) di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture evidenti perlopiù sui balconi contraddistinti da alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna e sullo strato di finitura dell'intonaco esterno; non sono state riscontrate criticità strutturali e segni di infiltrazione. L'ingresso all'abitazione avviene tramite un portoncino in legno di tipo non blindato. Le porte interne, in discrete condizioni, risultano esser quelle originali mentre gli infissi sono stati sostituiti, probabilmente diversi anni fa, con dei nuovi in acciaio doppio vetro. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 87; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato al civico 87, è denominata int.7, ed affaccia a Nord, Sud/Est e Sud/Ovest su area cortiliva condominiale p.la 2525. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - cucina, - bagno, - disimpegno, - n.2 camere, - n.3 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data		



	04/04/2022 e successivi – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 18

Bene N° 18 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 518, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	6,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano pilotis del fabbricato condominiale al civico 86. Vi sono numero quattro posti auto coperti (di cui tre oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud della facciata del fabbricato. L'area dedicata ai posti auto coperti si presenta interamente asfaltata in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto tuttavia essi sono scanditi dal passo strutturale dei pilastri perché all'interno di ogni campata insiste un posto auto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 19

Bene N° 19 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 7, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 522, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	3,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente		



	asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 20

Bene N° 20 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 534, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	0,93 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.9 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine cui si accede dall'androne del corpo scale. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 21



Bene N° 21 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 553, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	80,73 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. Internamente l'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture e tracce di umidità sia a soffitto che a parete. Le infiltrazioni presenti sul soffitto (in bagno ed in una delle due camere) sembrerebbero non essere più attive. L'umidità di risalita presente su alcune pareti ha causato distacco della coltetta di intonaco e dello strato pittorico. Esternamente sono presenti lievi segni di usura dello strato di finitura dell'intonaco sul parapetto interno del muretto che delimita il giardino. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.C, ed affaccia a Nord/Ovest verso viale condominiale e a Nord/Est su distacco verso altra proprietà plla 394. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno con angolo cottura, - bagno, - n.2 camere, - giardino. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 e successivi – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 22

Bene N° 22 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 549, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	61,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive; gli infissi risultano essere quelli originari del tipo in legno vetro singolo, schermati da tapparelle in pvc. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici		



	81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.4, ed affaccia a Nord/Est su distacco condominiale verso palazzina civico 81 (plla 394) e a Sud/Est su plla 395. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.1 balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 23

Bene N° 23 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 507, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive con qualche elemento di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi originari del tipo in legno vetro singolo. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano secondo del fabbricato al civico 87, è denominata int.6, ed affaccia a Sud/Est su distacco verso area cortiliva condominiale (plla 2525) e a Nord/Ovst su distacco verso plla 394. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 24

Bene N° 24 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Stefano Borgia 5, interno 5, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	79,00 mq



	- Fg. 352, Part. 1510, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A4		
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione, probabilmente ristrutturato da pochi anni. All'interno presenta infissi di tipo pvc doppio vetro, un condizionatore in soggiorno ed una caldaia in bagno per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, entrambi di recente installazione. Esternamente i balconi si presentano come allo stato originario (pavimentazione originaria) mentre il parapetto in ferro sembra esser stato oggetto di recente ritinteggiatura. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XIV, più precisamente tra via Domenico Svampa e via Stefano Borgia. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 5 di via Stefano Borgia, si compone di n.5 piani fuori terra collegati verticalmente da corpo scala e non è presente l'ascensore a servizio dell'unità immobiliari. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente ad intonaco civile tinteggiato in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura piana. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato, è denominata int.5, ed affaccia ad Est su area cortiliva condominiale e ad Ovest su via Domenico Svampa. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - bagno - cucina, - soggiorno, - camera, - n.2 balconi Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica a seguito del sopralluogo effettuato in data 16/05/2022 - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 25

Bene N° 25 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 1, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 527, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	0,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.1 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 26

Bene N° 26 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 2, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 528, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	0,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.2 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 27

Bene N° 27 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 529, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	1,02 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in		



	discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.3 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 28

Bene N° 28 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 530, Zc. 5, Categoria C2	Superficie	0,94 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture. Al momento del sopralluogo non erano presenti segni di infiltrazioni. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (cantina) è denominata int.4 ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dal civico 86. E' accessibile da un corridoio condominiale di distribuzione ad altre cantine da cui si entra mediante una porta sita fra i posti auto int. 2 ed int. 3 del piano pilotis. Il piano è interamente utilizzato per cantine e box e posti auto. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 29

Bene N° 29 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 9, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 524, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	3,00 mq



Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 30

Bene N° 30 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 10, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 525, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	2,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di		



	fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 31

Bene N° 31 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 11, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 526, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	2,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra. Trattasi di area comune condominiale su cui sono poste le tre palazzine ai civici 81, 86, 87. Tale area scoperta dà accesso sia agli ingressi delle palazzine che agli ingressi diretti di alcune cantine e box, di alcuni posti auto coperti e di alcuni posti auto scoperti. In particolare vi sono numero sei posti auto (di cui cinque oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud a ridosso del muro di confine del lato corto del lotto. Il piazzale si presenta interamente asfaltato in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto, così come mediocri sono le condizioni delle finiture dei muri di confine sui diversi lati. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto, peraltro diversamente tracciate rispetto all'andamento indicato nelle planimetrie catastali. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto scoperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto scoperto) è denominata interno 11 ed è sita, insieme ad altri cinque posti auto, sul piazzale condominiale adiacente il fabbricato civico 86 ed è posta a ridosso del muro di confine verso altra proprietà sul lato Sud. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 32

Bene N° 32 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 3, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 519, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	6,88 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano pilotis del fabbricato condominiale al civico 86. Vi sono numero quattro posti auto coperti (di cui tre oggetto della presente procedura) posti lungo il		



	perimetro Sud della facciata del fabbricato. L'area dedicata ai posti auto coperti si presenta interamente asfaltata in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto tuttavia essi sono scanditi dal passo strutturale dei pilastri perché all'interno di ogni campata insiste un posto auto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è denominata interno 3 ed è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 33

Bene N° 33 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 4, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 520, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	6,80 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano pilotis del fabbricato condominiale al civico 86. Vi sono numero quattro posti auto coperti (di cui tre oggetto della presente procedura) posti lungo il perimetro Sud della facciata del fabbricato. L'area dedicata ai posti auto coperti si presenta interamente asfaltata in mediocri condizioni manutentive, con evidenti segni di fessurazione dell'asfalto. Al momento del sopralluogo non erano quasi più visibili le linee a terra di demarcazione dei diversi posti auto tuttavia essi sono scanditi dal passo strutturale dei pilastri perché all'interno di ogni campata insiste un posto auto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un posto auto coperto sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (posto auto coperto) è denominata interno 4 ed è sita, insieme ad altri tre posti auto (di cui uno non oggetto della presente procedura) su area condominiale adiacente il fabbricato civico 86 al piano pilotis. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 34

Bene N° 34 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno C, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 539, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	10,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (box) è sita al piano terra del fabbricato civico 86, adiacente l'accesso all'androne condominiale. Il box si presenta in buone condizioni manutentive. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di un box sito all'interno di un condominio costituito da tre palazzine "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia con locali adibiti ad attività non residenziale al piano S1. L'accesso all'area condominiale avviene da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (box) è denominata interno "C" ed è sita al piano terra del fabbricato civico 86, adiacente l'accesso all'androne condominiale. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2024 e precedenti - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 35

Bene N° 35 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno A, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 551, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	54,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione con qualche elemento di vetustà delle finiture e tracce di umidità a soffitto in bagno. L'umidità ha causato, in alcuni punti, distacco della colletta di intonaco e dello strato pittorico. Esternamente sono presenti lievi segni di usura dello strato di finitura dell'intonaco sul parapetto interno del muretto che delimita il giardino. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzina poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare		



	oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.A, ed affaccia a Sud/Est verso p.la 395 e a Sud/Ovest verso viale condominiale. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 06/06/2023 e successivi - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 36

Bene N° 36 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno B, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 552, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	79,64 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione con qualche elemento di vetustà delle finiture (infissi in legno vetro singolo) e alcune tracce di umidità a soffitto in bagno. Esternamente sono presenti lievi segni di usura dello strato di finitura dell'intonaco sul parapetto interno del muretto che delimita il giardino. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terra del fabbricato al civico 87, è denominata int.B, ed affaccia a Nord/Est verso p.la 394 e a Sud/Est verso p.la 395. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - giardino Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 37

Bene N° 37 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 1, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 503, Zc.	Superficie	112,25 mq



	5, Categoria A2		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi in legno vetro singolo. Sono presenti tracce di umidità in uno dei due bagni e in cucina. Sono presenti alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna dei balconi. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.1 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord verso distacco su area cortiliva (p.la 394) a Est su tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei e a Sud verso distacco su area cortiliva (p.la 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - cucina, - n.2 bagni, - soggiorno, - n.2 camere, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 38

Bene N° 38 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 86, interno 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 555, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	63,46 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita all'ultimo piano (sottotetto reso abitabile) di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture evidenti perlopiù nei rivestimenti (bagno, cucina e pavimentazione). Internamente non sono state riscontrate criticità strutturali e segni di infiltrazione. Gli infissi sono in alluminio doppio vetro schermati da tapparelle in alluminio. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 86; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in buono stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è posta al piano terzo del fabbricato al civico 87, è denominata int.8, ed affaccia a Sud/Est verso tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei e a Sud/Ovest verso area cortiliva. La suddetta unità immobiliare si compone di: - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 39

Bene N° 39 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 5, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 507, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	97,65 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, sono presenti tuttavia alcuni segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi originari in legno vetro singolo, le porte interne e rivestimenti della cucina. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.5 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord - Ovest e a Sud - Ovest verso giardini privati delle unità immobiliari al piano terra. La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esauriente dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/10/2023 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 40

Bene N° 40 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 6, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 508, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	60,10 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive, sono presenti tuttavia alcuni segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi originari in legno vetro singolo, le porte interne e rivestimenti della cucina. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non		



	residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.6 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord - Ovest verso distacco su giardino privato di appartamento al piano terra e a Sud - Ovest su area cortiliva. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e disimpegno, - soggiorno, - cucina, - camera, - bagno, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 41

Bene N° 41 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno C, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 512, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	73,49 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al pian terreno di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli infissi originari in legno vetro singolo e i rivestimenti (tra soggiorno e disimpegno risulta la traccia a terra di un tramezzo ed il pavimento non è stato risarcito). In bagno sono presenti tracce di condensa a soffitto. Esternamente sono presenti alcuni segni di usura sulla pavimentazione e sullo strato di finitura dell'intonaco. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.C ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord/Ovest verso area cortiliva condominiale e a Nord/Est verso tratto di via dei Bonacolsi che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - ingresso e disimpegno, - soggiorno, - cucina, - camera, - bagno, - giardino di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 42

Bene N° 42 - Appartamento



Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno D, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 513, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	77,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al pian terreno di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile non presenta particolari segni di vetustà delle finiture salvo per gli infissi originari in vetro singolo e non sono presenti cavillature o infiltrazioni attive. Sono presenti alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna e sullo strato di finitura dell'intonaco esterno. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.D ed è posta al piano terra del fabbricato condominiale al civico 81. Si affaccia a Nord/Ovest e a Sud/Ovest verso area cortiliva condominiale (plla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno, - cucina, - n.2 camere, - bagno, - disimpegno - giardino di pertinenza, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 43

Bene N° 43 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 516, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	65,55 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture come ad esempio le porte interne, i rivestimenti di bagno e cucina e gli infissi. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.4 ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale. Si affaccia a Nord/Est e a Sud/Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei. La suddetta unità immobiliare si compone di: - soggiorno - camera, - cucina, - bagno, - balcone, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una		



	rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi – vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 44

Bene N° 44 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 2, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 504, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	96,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli originari infissi in legno vetro singolo, le porte interne e i rivestimenti obsoleti. Sono presenti tracce di umidità in uno dei due bagni e alcuni segni di usura sulla pavimentazione esterna dei balconi. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.2 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord/Ovest e a Sud/Ovest su area cortiliva (plla 2525) La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - cucina, - n.2 bagni, - soggiorno; - n.2 camere, - n.2 balconi, Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 26/07/2023 e successivi – vedi allegati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 45

Bene N° 45 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 87, interno 3, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 2525, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	64,88 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta segni di vetustà delle finiture come ad esempio gli originari infissi in legno vetro singolo, le porte interne (di cui una mancante) e i rivestimenti obsoleti. Sono presenti tracce di umidità in uno dei due bagni e in cucina. Sono presenti alcuni segni di usura dell'intonaco sulle pareti del disimpegno. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione		



	fotografica allegata.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.3 ed è posta al piano primo del fabbricato condominiale al civico 87. Si affaccia a Nord e a Nord/Ovest su area cortiliva (plla 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - cucina, - bagno, - n.2 camere, - n.2 balconi. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2023 e successivi - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 46

Bene N° 46 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti		



	coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.1 sub 2. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana e allineata con la proiezione dell'inizio del fabbricato corpo "A", presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena la compromissione dell'accesso di servizio e del flusso veicolare in uscita. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 47

Bene N° 47 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 3, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al		



	piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.2 sub 3. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta lungo la recinzione un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250) e a terra delle strisce di inibizione alla sosta per favorire la svolta, secondo raggi di curvatura non ulteriormente riducibili, dei veicoli degli utenti che, uscendo dal centro commerciale, si avviano verso l'uscita al civico 268. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena la compromissione dell'accesso di servizio e del flusso veicolare in uscita. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 48

Bene N° 48 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 4, Zc. 5,	Superficie	12,00 mq



	Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.3 sub 4. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Independentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 49

Bene N° 49 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 5, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.4 sub 5. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di		



	un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficanti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 50

Bene N° 50 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetto della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32;		



	n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.5 sub 6. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 51

Bene N° 51 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 7, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetto della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6;		



	n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.6 sub 7. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 52

Bene N° 52 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana,		



	in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.7 sub 8. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un cancello scorrevole destinato all'accesso di veicoli di servizio (civico 250). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Pertanto - a parere dello scrivente - sarebbe da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 53

Bene N° 53 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T



Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 9, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.8 sub 9. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle. La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da ua pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della		



	proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 54

Bene N° 54 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 10, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da		



	strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.9 sub 10. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle. La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 55

Bene N° 55 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 11, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti		



	coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.10 sub 11. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta occupata da segnaletica di divieto indicante l'impossibilità alla fruizione del parcheggio con strisce di inibizione gialle. La presenza di tale divieto alla fruizione è giustificata dalla vicina presenza di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile di difficile rimozione. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 56

Bene N° 56 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 12, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo,		



	dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.11 sub 12. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta la costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Per maggiori delucidazioni sulla natura degli ostacoli, consultare la documentazione fotografica allegata. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Independentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 57

Bene N° 57 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	12,00 mq



	- Fg. 419, Part. 3385, Sub. 13, Zc. 5, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.12 sub 13. Tale posto auto di fatto non esiste. L'area destinata ad esso, a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, presenta la costruzione di un impianto meccanizzato sostenuto da una pedana in cemento per tornelli di uscita carrabile con sbarra elevatrice, macchinario per convalida biglietti ed altri ostacoli difficilmente rimovibili. A parere dello scrivente non esistono le condizioni per ripristinare il posto auto, pena il costo di lavori di rimozione degli ostacoli descritti. Per maggiori delucidazioni sulla natura degli ostacoli, consultare la documentazione fotografica allegata. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 58

Bene N° 58 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 14, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere,		



	indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.13 sub 14. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accessp carrabile (Civico 278). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 59

Bene N° 59 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 15, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e		



	sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.14 sub 15. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accesssp carrabile (Civico 278). A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 60

Bene N° 60 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 3, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti,		



	rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.14 sub 3. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 61

Bene N° 61 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 4, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per		



	maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.13 sub 4. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 62

Bene N° 62 - Posto auto



Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 5, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.12 sub 5. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico		



	dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 63

Bene N° 63 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e		



	perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.11 sub 6. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta esistente ma di fatto la sua consistenza è parzialmente occupata da un marciapiede di altezza circa 15cm che ne impedisce la fruizione. La rimozione del marciapiede sarebbe necessaria onde consentire una sosta più agevole, tuttavia non rappresenta un'ostacolo insormontabile neanche nello stato di fatto. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 64

Bene N° 64 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 7, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34;		



	segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.10 sub 7. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso della recinzione di confine verso via della Pisana, risulta traslato rispetto la posizione originale data la presenza di un accesso carrabile (Civico 268). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio e la vicinanza al cancello di accesso, non risultano inficianti la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 65

Bene N° 65 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al		



	piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.23 sub 35. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 66

Bene N° 66 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 34, Zc.	Superficie	12,00 mq



	5, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.24 sub 34. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 67

Bene N° 67 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'interno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'interno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto,		



	riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.25 sub 33. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 68

Bene N° 68 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e		



	sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.26 sub 32. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 69

Bene N° 69 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti,		



	rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.27 sub 31. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 70

Bene N° 70 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		



Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.28 sub 30. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 71

Bene N° 71 - Posto auto



Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.29 sub 29. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta lievemente traslato rispetto la posizione originale data la presenza di segnaletica a terra di inibizione alla sosta per spazio di manovra. A parere dello scrivente il leggero spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti		



	costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 72

Bene N° 72 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come		



	previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.30 sub 28. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 73

Bene N° 73 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetto della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n.		



	47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.31 sub 27. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 74

Bene N° 74 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 54, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati		



	presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.33 sub 54. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 75

Bene N° 75 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	12,00 mq



	- Fg. 419, Part. 3385, Sub. 53, Zc. 5, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.34 sub 53. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 76

Bene N° 76 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 52, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'interno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'interno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto,		



	riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.35 sub 52. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 77

Bene N° 77 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 51, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con		



	l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.36 sub 51. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo B), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una struttura muraria di altezza circa 60cm che determina un'area pavimentata esterna a servizio dei negozi adiacenti, che arretra tutti i parcheggi che vi insistono di circa 3,40m. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 78

Bene N° 78 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 50, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti,		



	rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.37 sub 50. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 79

Bene N° 79 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 49, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		



Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.38 sub 49. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 80

Bene N° 80 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T



Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 48, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.39 sub 48. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione di una scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità		



	dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 81

Bene N° 81 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 47, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per		



	l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.40 sub 47. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 82

Bene N° 82 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 46, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica		



	"B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.41 sub 46. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 83

Bene N° 83 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 45, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici		



	e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.42 sub 45. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di una scala di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 84

Bene N° 84 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 44, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per		



	maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.43 sub 44. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 85



Bene N° 85 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 43, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetto della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.44 sub 43. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del		



	parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 86

Bene N° 86 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 42, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si		



	può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.45 sub 42. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 87

Bene N° 87 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 41, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34;		



	segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.46 sub 41. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 88

Bene N° 88 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 40, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati		



	presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.47 sub 40. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 89

Bene N° 89 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 39, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetto della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.48 sub 39. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 90

Bene N° 90 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 38, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere,		



	indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.49 sub 38. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 91

Bene N° 91 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 37, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e		



	sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.50 sub 37. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 92

Bene N° 92 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 36, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti,		



	rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.51 sub 36. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato rispetto la posizione catastale data la presenza di un'aiuola di 2.35m di profondità di pertinenza dei negozi. Tale posizione è peraltro quella prevista dall'ultimo progetto urbanistico (vedi relativo paragrafo). A parere dello scrivente lo spostamento del parcheggio, non risulta inficiante la fruizione dello stesso, tanto che viene tutt'ora utilizzato senza riscontro di problematiche. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 93

Bene N° 93 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		



Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.52 sub 35. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta totalmente rimosso causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi inestistente e non ripristinabile. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 94

Bene N° 94 - Posto auto	
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T



Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.53 sub 34. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie		



	complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 95

Bene N° 95 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 - sub 8; n.8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n.12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n.57 - sub 30; n.56 - sub 31; n.55 - sub 32; n.54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n.52 - sub 35; n.51 - sub 36; n.50 - sub 37; n.49 - sub 38; n.48 - sub 39; n.47 - sub 40; n.46 - sub 41; n.45 - sub 42; n.44 - sub 43; n.43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n.42 - sub 45; n.41 - sub 46; n.40 - sub 47; n.39 - sub 48; n.38 - sub 49; n.37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n.19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 - sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 - sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per		



	l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.54 sub 35. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificato (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 96

Bene N° 96 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetto della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e		



	sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.55 sub 32. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiale i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 97

Bene N° 97 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiale	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i		



	seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.56 sub 31. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta traslato causa la realizzazione della scala esterna di accesso al camminatoio di pertinenza dei negozi. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 98

Bene N° 98 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto,		



	in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetti della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.57 sub 30. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 99

Bene N° 99 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano strada del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana. Trattasi di pavimentazione asfaltata, per corsie di distribuzione e manovra e posti auto scoperti. Lo stato manutentivo della pavimentazione stradale è discreto. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo ai soli posti auto scoperti, così come identificati nell'elaborato grafico allegato all'atto di compravendita del 5.08.1993, notaio Nicola Cinotti, rep. 60476 (racc. 16501), sono stati oggetto di compravendita in detto atto, e sono tra i beni oggetto della presente perizia i seguenti: -- nel perimetro di colore marrone all'intorno del corpo di fabbrica "A" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.1 - sub 2; n.2 - sub 3; n.3 - sub 4; n.4 - sub 5; n.5 - sub 6; n.6 - sub 7; n.7 sub 8; n. 8 - sub 9; n.9 - sub 10; n.10 - sub 11; n.11 - sub 12; n. 12 - sub 13. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "A"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.58 - sub 29; n. 57 - sub 30; n. 56 - sub 31; n. 55 - sub 32; n. 54 - sub 33; n.53 - sub 34; segue ascensore e scale comuni; n. 52 - sub 35; n. 51 - sub 36; n. 50 - sub 37; n.49 - sub 38; n. 48 - sub 39; n. 47 - sub 40; n. 46 - sub 41; n. 45 - sub 42; n. 44 - sub 43; n. 43 - sub 44; segue corpo scala e ascensore comuni; n. 42 - sub 45; n. 41 - sub 46; n. 40 - sub 47; n. 39 - sub 48; n. 38 - sub 49; n. 37 - sub 50. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "A". Attenzione: tutti i sub richiamati sono facenti parte della particella 3385. -- nel perimetro di colore rosso all'intorno del corpo di fabbrica "B" i seguenti: - paralleli alla recinzione di confine, allineati con i lati corti a contatto, sul lato lungo del lotto prospiciente via della Pisana, da destra a sinistra: n.13 - sub 14; n.14 - sub 15; n.15 - sub 16 (parte) e sub 2 (parte); n.16 - sub 3; n.17 - sub 4; n.18 - sub 5; n. 19 - sub 6; n.20 - sub 7. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte su strada del fabbricato "B"; - perpendicolari ai precedenti, allineati con i lati lunghi a contatto, lungo il distacco interno al lotto tra i corpi di fabbrica paralleli, da destra a sinistra: n.36 - sub 51; n.35 - sub 52; n.34 - sub 53; n.33 - sub 54; n.32 sub 55 (parte) e sub 26 (parte); n.31 - sub 27; n.30 - sub 28; segue ascensore e corpo scale comuni; n.29 - sub 29; n.28 - sub 30; n.27 - sub 31; n.26 - sub 32; n.25 - sub 33; n.24 - sub 34; n.23 -sub 35. Tali posti coincidono con l'inizio e la fine del fronte verso interno del fabbricato "B". Attenzione: quelli con sub da 26 a 35 e da 2 a 7 facenti parte della particella 3384; quelli con sub da 14 a 16 e da 51 a 55 facenti parte della particella 3385. Tuttavia, dagli effettuati sopralluoghi, si può evincere che la situazione reale non corrisponde esattamente a quella relativa alla ubicazione e perimetrazione così come indicata nell'elaborato grafico dell'atto. Alcuni posti auto sono presenti come previsto ma leggermente "spostati" rispetto a quella che dovrebbe essere la loro collocazione, altri presentano misure (da strisce a terra) non uguali a quelle previste, altri posti auto risultano "occupati" da strutture di servizio afferenti al centro commerciale, quale ricovero per carrelli, sbarre mobili e lettori per l'accesso o l'uscita, ecc., altri ancora risultano compromessi dalla realizzazione di strutture in muratura quali scale o marciapiedi. Lo scrivente indicherà per ogni singolo posto auto la situazione in essere, indicando quale nuova perimetrazione in loco dovrebbe essere eseguita per l'esatta identificazione e godimento dell'avente titolo, o quali opere andrebbero compiute per la "liberazione" del posto, riservandosi di indicare anche quali posti, a suo parere, sia meglio escludere dalla vendita perché irrimediabilmente compromessi da opere che sarebbe troppo complesso o costoso realizzare. Per il bene in analisi: - posto auto n.58 sub 29. Tale posto auto, la cui area destinata è sita a ridosso del camminatoio perimetrale dell'edificio (Corpo A), risulta cancellato da strisce a terra di gestione del traffico e inibizione alla sosta. A parere dello scrivente tale posto auto è da considerarsi valido a seguito di un corretto ripristino della segnaletica al suolo. Si specifica che, in virtù dell'atto d'obbligo del 10.05.2005, notaio Igor Genghini (vedi anche il paragrafo Regolarità urbanistica), i diversi soggetti coinvolti costituiscono a carico dei posti auto un vincolo di pertinenzialità a favore dell'attività di centro commerciale. Indipendentemente dal possesso della proprietà superficiaria i posti auto resteranno pertanto vincolati al centro commerciale e la loro superficie complessiva resta legata alla validità dell'autorizzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 100

Bene N° 100 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 53, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 94, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile stradale è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.53 sub 94. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana. L'ufficio in oggetto è collegato con scala interna con la sottostante unità immobiliare con destinazione negozio, Piano terra, sub 515.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 101

Bene N° 101 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 52, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 93, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte		



	sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.52 sub 93. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 102

Bene N° 102 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 50, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 99, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	126,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con stuttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.51-50 sub 99. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 103

Bene N° 103 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 49, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 90, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.49 sub 90. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 104

Bene N° 104 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 48, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 113, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.48 sub 113. Trattasi di ufficio		



	servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 105

Bene N° 105 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 47, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 114, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo B: ufficio n.47 sub 114. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 106

Bene N° 106 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 46, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 115, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata. Attenzione: l'immobile risulta collegato		



	con il vicinale ufficio al sub 516.
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.46 sub 115. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 107

Bene N° 107 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 45, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 116, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.45 sub 116. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 108



Bene N° 108 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 44, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 117, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.44 sub 117. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 109

Bene N° 109 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 43, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 118, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al		



	piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.43 sub 118. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 110

Bene N° 110 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 42, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 119, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.42 sub 119. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 111

Bene N° 111 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 41, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 120, Zc.	Superficie	63,00 mq



	5, Categoria A10		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.41 sub 120. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 112

Bene N° 112 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 40, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 121, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.40 sub 121. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



LOTTO 113

Bene N° 113 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 39, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 122, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.39 sub 122. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 114

Bene N° 114 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 38, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 123, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana,		



	in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.38 sub 123. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 115

Bene N° 115 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 37, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 124, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo A: ufficio n.37 sub 124. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 116

Bene N° 116 - Ufficio	
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 57, piano 1



Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 98, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	66,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica C. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.57 sub 98. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 117

Bene N° 117 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 56, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 97, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica C. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici		



	e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.56 sub 97. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 118

Bene N° 118 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 55, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 96, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica C. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.55 sub 96. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 119

Bene N° 119 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 54, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 95, Zc. 5, Categoria A10	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano primo del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica C. Trattasi di un ufficio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo		



	dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Con riguardo agli uffici essi sono posti tutti al piano primo dei tre corpi di fabbrica A, B e C. Per il bene in analisi: - Corpo C: ufficio n.54 sub 95. Trattasi di ufficio servito da ballatoio comune lato interno, con terrazza verso via della Pisana.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 120

Bene N° 120 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 515, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	121,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati,		



denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022



	n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo B: negozio senza numero (nato dalla fusione dei numeri 17 e 16) sub.515 (nato dalla fusione dei sub. 21 e 22). Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 121

Bene N° 121 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 516, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	303,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica B. Trattasi di un negozio adibito a locale ristorante - fast food all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto,		



in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26,



	a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) - Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo B: negozio senza numero (nato dalla fusione dei numeri da 15 a 11) sub.516 (nato dalla fusione dei sub. 23-24-25 della p.lla 3384 e dai 17-18 della p.lla 3385). Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 122

Bene N° 122 - Negozio



Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, interno 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 19, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di		



vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova



	autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 10 sub. 19. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione di fatto ma non formalizzata dei sub. da 19 a 28 della p.la 3385, numeri da 10 a 1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 123

Bene N° 123 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 20, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al		



dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) - Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti,



	trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 9 sub. 20. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.la 3385, numeri da 10 a 1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 124

Bene N° 124 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 21, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario,		



per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso



	risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) - Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 8 sub. 21. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 125

Bene N° 125 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq



Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti



e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 7 sub. 22. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.la 3385, numeri da 10 a 1).



Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 126

Bene N° 126 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di		



vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) – definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale,



	oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 6 sub. 23. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.la 3385, numeri da 10 a 1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 127

Bene N° 127 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati,		



denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022



	n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 5 sub. 24. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.la 3385, numeri da 10 a 1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 128

Bene N° 128 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto,		



in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26,



	a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) - Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 4 sub. 25. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 129

Bene N° 129 - Negozio



Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficiario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici		



alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in



	possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 3 sub. 26. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.lla 3385, numeri da 10 a 1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 130

Bene N° 130 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n.		



59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare." L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) - Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia



	nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 2 sub. 27. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.la 3385, numeri da 10 a 1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 131

Bene N° 131 - Negozio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana, 250, 268, 278, 286, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C1	Superficie	60,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al piano terra del complesso edilizio costituito dal centro commerciale di via della Pisana in particolare all'interno del corpo di fabbrica A. Trattasi di un negozio adibito all'interno di un fabbricato a due piani con struttura in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'immobile è buono, frutto anche di una ristrutturazione relativamente recente. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene		



determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP



	competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corrige pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) - Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. Con riguardo ai negozi, quelli oggetto della procedura, sono posti tutti al piano terra dei due corpi di fabbrica A e B. Per il bene in analisi: - Corpo A: negozio n. 1 sub. 28. Trattasi di negozio con accesso diretto da area comune interna al livello del piano strada. Tale sub. non è altro che una quota parte di un più grande negozio (nato dalla fusione dei sub. da 19 a 28 della p.la 3385, numeri da 10 a 1).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 132

Bene N° 132 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Bonacolsi 81, interno 4/A, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 394, Sub. 517, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	51,50 mq



Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è sita al secondo piano di una palazzina di n.4 piani fuori terra in discrete condizioni manutentive. L'immobile presenta alcuni segni di vetustà delle finiture come ad esempio le porte interne, i pavimenti e gli infissi. Per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione fotografica allegata.
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, Municipio XII, più precisamente tra via della via Pisana e via della Consolata. Trattasi di una palazzina di tre "gemelle" poste su un'unica piastra edilizia, al piano S1, che contiene a sua volta dei locali adibiti ad attività non residenziale. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, come gli altri due vicinali, ha accesso da via dei Bonacolsi 81; la strada è accessibile fino al tratto finale, chiuso da un cancello carrabile, cui possono accedere solo i condomini delle tre palazzine poste rispettivamente ai civici 81, 87 e 86. L'edificio si compone, al di sopra del piano S1, di n.4 piani fuori terra, compreso il sottotetto reso abitabile, collegati verticalmente da corpo scala a servizio delle unità immobiliari. Il fabbricato presenta una struttura mista con tamponature in laterizi, rifinite esternamente in ceramica a cortina in discreto stato di conservazione ed è sormontato da una copertura a quattro falde. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (appartamento) è denominata int.4/A ed è posta al piano secondo del fabbricato condominiale. Si affaccia Sud/Est su tratto di via dei Bonacolsi (particella 395) che si raccorda con via degli Amodei e a Sud/Ovest su area cortiliva (particella 2525). La suddetta unità immobiliare si compone di: - disimpegno, - soggiorno con angolo cottura, - camera, - bagno, - n. 2 balconi. Per un'illustrazione più esauriente dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato in data 04/04/2022 e successivi - vedi allegati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 133

Bene N° 133 - Ente comune			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3384, Sub. 1, Categoria EU		
Stato conservativo:	Trattasi di area scoperta per passaggio e distribuzione interna al centro commerciale prevalentemente asfaltata e in alcuni tratti lastricata in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo, dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In		



particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolamentate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non configura subingresso." E all'art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: "La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell'attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l'esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell'esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.". L'art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): "c) qualora l'attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell'articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi". Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 - BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) - Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che



	l'attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all'epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell'occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all'interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all'interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l'attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell'autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all'eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d'azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell'autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d'uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell'autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l'autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita" e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. L'area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come "Bene comune non censibile". Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 134

Bene N° 134 - Ente comune			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Pisana 250, 268, 278, 286, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 419, Part. 3385, Sub. 1, Categoria EU		
Stato conservativo:	Trattasi di area scoperta per passaggio e distribuzione interna al centro commerciale prevalentemente asfaltata e in alcuni tratti lastricata in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	In via della Pisana 250 (accesso carrabile per gli addetti), 268 e 278 (accessi carrabili e pedonali per il pubblico), nel Municipio XII di Roma, sono ubicati gli ingressi su strada ad un'area occupata dal Centro Commerciale "Pisana". Trattasi di un'ampia area rettangolare, con il lato lungo parallelo a via della Pisana, in parte libera, per i percorsi pedonali e carrabili interni al centro commerciale e per i posti auto all'aperto, in parte coperta da edifici lineari posti in due file parallele, con un altro edificio posto a chiudere la corte sulla sinistra (fabbricati distinti in progetto e nei diversi atti con le lettere "A", "B", "C" e "D", quest'ultimo escluso dalla procedura in oggetto). Il lotto è fiancheggiato a nord da via dei Concini, a est da via della Pisana e a sud da via degli Antamoro, posta subito dopo un'ampia area a parcheggio. I fabbricati presentano due piani fuori terra, quello al piano terreno occupato prevalentemente da negozi e quello al piano primo prevalentemente da uffici. Il centro commerciale accoglie attività commerciali di vario tipo,		



dall'abbigliamento agli articoli per la casa, alla ristorazione, ecc. Tra i beni oggetto della presente perizia vi sono tanto dei negozi al piano terra quanto degli uffici al piano primo, e parcheggi scoperti interni alle aree del centro commerciale. Su via della Pisana sono presenti, nelle immediate vicinanze, tutti i servizi pubblici e privati, e diverse linee di bus la percorrono. Si rammenta che ciò che è posto in vendita e di cui viene determinato il valore nella presente perizia, in particolare relativamente ai negozi, è il diritto superficario, per il periodo residuale di cui in Convenzione. Convenzione redatta il 5.6.1990, notaio Nicola Cinotti, rep. 41.310 racc. 11.146 tra Comune di Roma da una parte e due società dall'altra, che, per metà ciascuna, avrebbero realizzato il complesso. In particolare nel caso in esame, all'art.1 della Concessione succitata "il Comune di Roma ... concede il diritto di superficie sul terreno ... per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare prevista dal progetto urbanistico della zona ...". E all'Art.2: "La concessione si intende fatta per la durata di anni novantanove (99) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario ... presentata almeno un anno prima della scadenza ..." (per ulteriori dettagli vedi i paragrafi Regolarità Edilizia e Stima, nonché la concessione in allegato). All'interno del centro commerciale di via della Pisana sono presenti diverse strutture di vendita inserite in diversi fabbricati, denominati A, B, C, D. Quelle inserite ai piani terra dei corpi di fabbrica A e B, distinte in diverse unità immobiliari, sono oggetto di parte della presente perizia. Preliminarmente è d'uopo fare alcuni richiami alla normativa, si ricorda che le strutture di vendita sono suddivise in piccole medie e grandi strutture. In particolare: il D.Lgs n.114/98 introduce una classificazione delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, così articolata: - esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq - medie strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq e minore o uguale a 2500 mq - grandi strutture, aventi superficie di vendita maggiore di 2500 mq - centri commerciali, una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti autonomamente (...) Le attività di commercio in sede fissa sono regolate dal D. Lgs. n. 114/98 e s.m.i., dalla Legge Regione Lazio n. 33/99 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dal D. Lgs. n. 147/2012". E ancora, con riguardo alle definizioni: "Il commercio al dettaglio, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (art. 4), è l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (...) Il commercio al dettaglio in sede fissa ha le seguenti tipologie: - Attività di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq): Municipio; se inserita in un Centro Commerciale: Dipartimento. - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita maggiore di 250 mq e fino a 600 mq: Municipio; con superficie di vendita maggiore di 600 mq e fino a 2.500 mq: Dipartimento. - Grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 2.500 mq) e Centri Commerciali: Dipartimento. - Forme speciali di vendita (commercio elettronico, vendita a domicilio, apparecchi automatici, ecc.): Municipio. Tramite la piattaforma telematica del SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile presentare: Apertura, Variazione, Subingresso / Reintestazione / Riattivazione, Cessazione Attività". Anche il Testo unico del commercio, Legge Regionale (Regione Lazio) n.22 del 6/11/2019 - che ha abrogato, tra gli altri, la L.R. n.33/99 all'art. 107 (Abrogazioni) al comma d) - definisce al Capo II, Disciplina delle attività commerciali in sede fissa e forme speciali di vendita, Sezione I Disposizioni comuni, art.15 (Definizioni), punto a): "commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa, o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. L'attività commerciale al dettaglio può essere esercitata con riferimento ai settori merceologici alimentare e non alimentare, ovvero ad entrambi". E ribadisce, riguardo la definizione delle strutture di vendita, la distinzione già vista tra: "h) esercizi di vicinato, gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati negli altri comuni; i) medie strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 150 e 1.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti e tra 250 e 2.500 metri quadrati, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti; l) grandi strutture di vendita, gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita, di cui alla lettera i)". Ai fini della presente perizia risultano di particolare interesse, della citata L.R. n.22 del 6/11/2019 anche gli artt.26, 28 e 30. Alla Sezione III Tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa e procedimenti amministrativi, all'art. 26 (Procedimenti relativi alle grandi strutture di vendita) sono richiamati i requisiti e l'iter per il rilascio dell'autorizzazione, che non è questa la sede per richiamare. In ogni caso si ricorda che (comma 2) "Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 1 è subordinato allo svolgimento di una conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia, alla quale partecipano, in ogni caso, il comune o il rappresentante delle forme associative tra comuni, la provincia o la città metropolitana e la Regione nella persona di un rappresentante della struttura regionale competente in materia di commercio." All'art.28 (Procedimenti relativi ai centri commerciali), i commi da 1 a 3 recitano: "1. Ai fini dell'apertura, del trasferimento di sede, dell'ampliamento e dell'accorpamento della superficie di vendita dei centri commerciali, così come definiti dall'articolo 15, comma 1, lettere n), o) e p), i soggetti interessati presentano apposita domanda di autorizzazione al SUAP competente per territorio nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 25 e 26, a seconda che si tratti di centri commerciali che rientrano tra le medie ovvero grandi strutture di vendita, utilizzando la modulistica unificata adottata dalla Regione. Resta fermo l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della normativa vigente. L'autorizzazione abilita all'esercizio del centro commerciale nel suo complesso. 2. La domanda di autorizzazione di cui al comma 1 può essere presentata da un unico promotore o dai singoli esercenti le attività commerciali, anche mediante un rappresentante degli stessi. 3. L'intestazione dell'autorizzazione ad altro soggetto, diverso dal promotore originario, non



	configura subingresso.” E all’art.30 (Subingresso e affidamento di reparto), comma 5: “La gestione di uno o più reparti di un esercizio commerciale può essere affidata, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di prestazione del servizio impiegate, per un periodo di tempo convenuto, ad uno o più soggetti in possesso dei requisiti di cui all’articolo 6, mediante SCIA che il titolare presenta al SUAP competente per territorio. Qualora il titolare non provveda alla presentazione della SCIA, lo stesso risponde in proprio dell’attività esercitata dal gestore. Il reparto affidato in gestione deve presentare un collegamento strutturale con l’esercizio ove il reparto è collocato e non può avere un accesso autonomo. Almeno un reparto dell’esercizio commerciale interessato deve restare nella gestione del titolare.”. L’art.38 (Decadenza delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita e relativa chiusura) descrive i casi di decadenza di una autorizzazione, tra cui (comma c): “c) qualora l’attività, indipendentemente da intervenuti trasferimenti di titolarità, risulti sospesa, a seguito di controlli, per un periodo superiore a quello comunicato ai sensi dell’articolo 18, comma 1, lettera a) e comunque oltre i dodici mesi”. Poco modifica, ai fini della presente perizia, il Regolamento regionale 11 agosto 2022 n.10 – BUR Lazio 16 agosto 2022 n.68 (Regolamento rettificato come da errata corregge pubblicata sul BUR Lazio 06/09/2022 n.74) – Disposizioni di attuazione e integrazione della legge regionale 6 novembre 2019, n.22 (Testo unico del Commercio), concernenti le attività commerciali in sede fissa e le forme speciali di vendita. I richiami normativi di cui sopra servono a rendere più chiaro quanto di seguito. Si ricorda ancora una volta che l’attuale situazione del centro commerciale La Pisana è stata definita con un procedimento unico del 2006 all’epoca del quale il richiedente era la **** Omissis ****. Nell’occasione furono definiti tanto gli spazi da un punto di vista fisico e urbanistico quanto le superfici di vendita e i parcheggi all’interno del centro commerciale e a servizio dello stesso, il tutto come riportato in apposite planimetrie e tabelle. Il 31.10.2006 con Determinazione Dirigenziale n.8415 fu rilasciata autorizzazione unica alla **** Omissis **** che aveva presentato in data 23.12.2003 istanza di apertura come soggetto unico. E di tale determinazione e relativo elaborato grafico si è data ampia rilevanza e disamina all’interno della Perizia nelle diverse sezioni. Successivamente, negli anni, sono stati richiesti e autorizzati alcuni cambiamenti, trattasi di rimodulazioni il che vuol dire diversa distribuzione delle superfici di vendita divise nelle diverse categorie. Si rammenta che le categorie di cui trattasi si dividono in: generi alimentari: ovvero di prodotti destinati alla nutrizione (compresi quelli destinati alla nutrizione animale); generi non alimentari: ovvero di ogni altro prodotto diverso da quelli di cui al punto precedente. Poi vi sono i laboratori, artigianali e non, e le attività di somministrazione. Ognuna di queste categorie e attività ha la sua normativa di riferimento, e la specifica procedura autorizzativa, con i relativi requisiti e adempimenti richiesti, che non è questa la sede per trattare e a cui si rimanda. Negli ambiti e nei limiti di quanto previsto dalla norma è possibile rimodulare le superfici di vendita e avviare delle nuove attività, nel rispetto delle autorizzazioni presenti e attive al momento. Chi entrasse in possesso di uno o più locali, acquisendo il diritto di superficie residuale, oggetto del pignoramento di cui alla presente perizia, volesse avviare l’attività dovrà dunque relazionarsi necessariamente con il titolare dell’autorizzazione ancora in essere ed efficace al momento della stesura della presente perizia, fino all’eventuale mutamento delle condizioni. La norma non impedisce la possibilità di procedere per cessioni di ramo d’azienda da parte del titolare della autorizzazione. Il titolare dell’autorizzazione deve tuttavia sempre continuare a possedere i necessari requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dalla norma. Tra i requisiti oggettivi è necessario avere la disponibilità dei locali (proprietà, contratto di locazione, altro) a destinazione d’uso commerciale. I locali devono rispettare le norme igienico-sanitarie, edilizie ed urbanistiche vigenti in materia. Nel momento in cui il soggetto titolare dell’autorizzazione perdesse completamente la disponibilità e la titolarità su tutte le superfici di vendita, di fatto decadrebbe automaticamente anche l’autorizzazione stessa. Ove decadesse il o i nuovi soggetti in possesso dei necessari requisiti oggettivi e soggettivi potranno agire per l’ottenimento di una nuova autorizzazione, come da iter e normative in precedenza sommariamente richiamati, e a cui si rimanda. Si ricorda che “La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall’area destinata alla vendita” e le aree comuni e i posti auto del centro commerciale sono solo di servizio a dette superfici di vendita, poiché sono queste ultime che di fatto costituiscono il centro commerciale stesso. L’area di sedime scoperta del centro commerciale, utilizzata per il passaggio e la distribuzione di pedoni e mezzi, è comune a tutte le unità immobiliari, tanto quelle facenti parte dei corpi A, B e C, oggetto di procedura, quanto le restanti del corpo C e tutte quelle del corpo D estranee alla procedura. Tali aree sono identificate catastalmente al foglio 419, particella 3384, sub. 1 e particella 3385, sub. 1 come “Bene comune non censibile”. Non sono quindi fatte oggetto di stima ai fini della vendita poiché non sono compravendibili.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

